

UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID



INSTITUTO PASCUAL MADOZ

Máster de Política Territorial y Urbanística
19ª Edición (Curso 2008/2009)

**LA INICIATIVA PRIVADA EN LA EJECUCIÓN DEL
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: ESPECIAL REFERENCIA AL
SISTEMA DE EJECUCIÓN EMPRESARIAL DEL TRLOTC.
GESTIÓN DE LA UNIDAD “EL LAMERO”, PROLONGACIÓN
DEL CASCO HISTÓRICO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA
(ISLAS CANARIAS)**

PAULA LUENGO REYES

Getafe, a 6 de noviembre de 2009

1.- INTRODUCCIÓN

págs.1-2

- 1.1.- Objeto y metodología del trabajo monográfico
- 1.2.- Información física
 - 1.2.1.- Situación
 - 1.2.2.- Características generales del Sector “El Lamero”

2.- ANÁLISIS DETALLADO Y ESTUDIO DE LA UE “EL LAMERO”

págs. 2-4

- 2.1.- Análisis urbanístico
- 2.2.- Falta de ordenación pormenorizada establecida en el PGO: necesidad de desarrollo de un Plan Parcial del sector
- 2.3.- Estructura de la propiedad

3.- MARCO JURÍDICO

págs. 4-6

- 3.1.- Normativa Legislativa Estatal y Autonómica. El Planeamiento Urbanístico municipal
 - 3.1.1.- Normativa Legislativa Estatal
 - 3.1.2.- Normativa Legislativa Autonómica
 - 3.1.3.- Condicionantes impuestos desde el Plan Insular de Ordenación
 - 3.1.4.- Determinaciones urbanísticas del PGO del término municipal de SS de La Gomera para el sector
 - 3.1.5.- Contenido Urbanístico de la Propiedad del Suelo
- 3.2.- Presupuestos a la actividad de ejecución

4.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: REDACCIÓN PLAN PARCIAL

págs.7-8

5.- INICIATIVA PRIVADA EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA EN DERECHO COMPARADO

págs.8-19

- 5.1.- Aproximación histórica a la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento
 - 5.1.1.- Derecho romano
 - 5.1.2.- Edad Media
 - 5.1.3.- Ilustración
 - 5.1.4.- La Constitución española de 1812
 - 5.1.5.- Las aportaciones de Castro y Cerdá: el modelo de ensanche
 - 5.1.6.- La Ley de Saneamiento y Mejora de Interior de las Grandes Poblaciones de 1895
 - 5.1.7.- Legislación urbanística de la primera mitad del siglo XX
 - 5.1.8.- Ley de suelo de 1956
 - 5.1.9.- La reforma de la LS de 1975
 - 5.1.10.- La reforma de la LS de 1990 y el TR de 1992
 - 5.1.11.- La STC 61/1997
 - 5.1.12.- La Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones de 1998
 - 5.1.13.- Ley de Suelo 8/2007 y TR de 2008
- 5.2.- Los sistemas de ejecución privados en las legislaciones urbanísticas autonómicas
 - 5.2.1.- Introducción
 - 5.2.2.- Los sistemas de ejecución privados en las legislaciones urbanísticas autonómicas

6.- ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN. DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, DE 8 DE MAYO POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS

págs.19-20

- 6.1.- Alternativas posibles en la legislación canaria del suelo
- 6.2.- Gestión de la unidad de ejecución por el sistema de ejecución empresarial
 - 6.2.1.- Concepto
 - 6.2.2.- Elementos del sistema de ejecución empresarial
 - 6.2.3.- El convenio de ejecución empresarial

7.- CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN EMPRESARIAL

págs.20-22

- 7.1.- Concepto
- 7.2.- Formulación del convenio urbanístico y establecimiento del sistema de gestión privada por ejecución empresarial
- 7.3.- Bases de actuación
- 7.4.- Constitución de la Sociedad Mercantil Gestora y Estatutos
- 7.5.- Oferta a los propietarios de suelo. Adquisición y/o aportación de propiedades de la UE a la sociedad gestora
- 7.6.- Plan Parcial
- 7.7.- Proyecto de Urbanización
- 7.8.- Compromisos voluntarios asumidos
- 7.9.- Exención Fiscal
- 7.10.- Publicidad de los Convenios
- 7.11.- Cronograma

8.- PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN **págs.22-23**

9.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN **págs.23-24**

- 9.1.- Desarrollo del proyecto de urbanización. Cumplimiento del Plan de etapas previsto en el Plan Parcial. Fases y cronograma
- 9.2.- Estudio Económico-Financiero
 - 9.2.1.- Análisis de costes del proceso de urbanización
 - 9.2.2.- Costes técnicos

10.- CONCLUSIONES **págs.24-36**

- 10.1.- El Agente Urbanizador
 - 10.1.1.- El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana
 - 10.1.2.- El agente urbanizador en Castilla-La Mancha.
 - 10.1.3.- La recepción de la figura del Agente Urbanizador en el resto de Comunidades Autónomas
 - 10.1.4.- El agente urbanizador en Canarias
- 10.2.-La gestión y la ejecución urbanísticas en Canarias a examen
 - 10.2.1.- Breve introducción acerca del Derecho Urbanístico Canario
 - 10.2.2.- Conclusiones del I Congreso Canario de Derecho Urbanístico
- 10.3.- El fracaso del sistema de ejecución empresarial en Canarias frente al éxito del agente urbanizador en otras comunidades autónomas españolas: motivos.
 - 10.3.1 Estadísticas institucionales
 - 10.3.2.- Diez años de existencia del sistema de ejecución empresarial: razones de su fracaso
 - 10.3.3.- Perspectivas de futuro

11.- BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Objetivo y metodología del trabajo monográfico

Los objetivos que se pretenden alcanzar con la siguiente Monografía pueden sintetizarse en los siguientes:

◊ Desarrollar un **supuesto de gestión de suelo teórico-práctico real**, pasando por todas y cada una de las etapas a seguir desde la aprobación del planeamiento general hasta el proceso final de edificación, bajo una estricta vigilancia y cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos en la materia, a fin de prepararnos para la inminente vida profesional.

◊ **Estudiar, desde la óptica del Derecho comparado, los sistemas de ejecución privados en las diferentes legislaciones urbanísticas autonómicas**, realizando una introducción acerca de la evolución del papel de los sujetos privados en el Derecho urbanístico.

◊ Gestionar la Unidad de Actuación “El Lamero” por el **sistema de ejecución empresarial**, figura típica de la legislación canaria de suelo, a fin de poner de relieve sus peculiaridades y semejanzas con otros sistemas de ejecución presentes en el ordenamiento urbanístico español, firmando para ello un **Convenio urbanístico** de ejecución empresarial.

◊ Realizar un breve **análisis acerca de la figura del Agente urbanizador**, desde su aparición en la Ley valenciana del suelo hasta su adopción por la mayoría de las legislaciones autonómicas españolas, poniendo de manifiesto sus semejanzas y diferencias.

◊ Someter a **examen la gestión y la ejecución urbanísticas en Canarias, haciendo especial hincapié en el fracaso del sistema de ejecución empresarial** (Agente urbanizador) frente al éxito que ha experimentado la figura en Derecho comparado.

El enfoque metodológico adoptado para la elaboración de la presente Monografía, en cumplimiento de las directrices indicadas en las “Bases para los trabajos monográficos individuales” facilitadas por la Dirección del Máster en Política Territorial y Urbanística de la Universidad Carlos III de Madrid, se ha procurado que sea multidisciplinar, en el sentido de que se han tenido en cuenta todas aquellas variables que inciden en el proceso de transformación de suelo (fundamentalmente jurídicas, técnicas y económicas), haciendo uso específico de las herramientas propias de cada una de las disciplinas presentes.

1.2.- Información física

1.2.1.- Situación

Los terrenos clasificados por el PGO de San Sebastián de La Gomera (SS en lo sucesivo), como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, denominado Sector Residencial “El Lamero”, se sitúan al Oeste del Casco Urbano de la Villa entre los Barrancos de La Concepción y Villa de SS, con frente litoral a la Avenida de Los Descubridores como balcón al mar y, como trasera, el Barrio de El Calvario y la

Urbanización El Calvario Industrial. Se adjuntan como Anexo I.-Documento número 1: Plano de Situación del Sector. Documento número 2: Plano de Situación (Ortofoto) del Sector. Documento número 3: Planeamiento del Sector. Documento número 4: Plano de Estado actual del Sector.

1.2.2.- Características generales del Sector “El Lamero”

El Sector Residencial “El Lamero”, tiene límites definidos e identificables:

◊ AL NORTE: Con la Carretera TF-713 de SS al Aeropuerto y Calle de conexión a la UA 30, El Calvario Industrial por la Ermita de San Pedro. AL SUR: Con La Avenida de Los Descubridores, el Litoral de SS y el Centro de Visitantes. ◊ AL ESTE: Con los Aparcamientos al Oeste del Barranco de La Villa y el Centro de Visitantes. ◊ AL OESTE: Con El Barranco de La Concepción y el Acantilado de El Machal. Se adjunta como Anexo I.-Documento número 5: Plano de delimitación del Sector, Linderos y Superficies.

La superficie real del Sector es de 74.106 m²s (7,41 Ha), conformado por:

1.- Superficie susceptible de aprovechamiento

A) De carácter privado. Fincas aportadas por diversos propietarios 67.339,00 m²

Incluidos por escritura de segregación y cesión de terreno de 24 de octubre de 1986 por los Sres. Von Opel al Ayto de SS 4.732 m²

B) De carácter público. Ayto. de SS (Antiguo Campo de Fútbol) 102,00 m²

A+B) Total superficie susceptible de aprovechamiento 67.441,00 m²

2.- Superficie no susceptible de aprovechamiento (Dominio público)

A) Consejo Insular de Aguas 2.940,00 m²

B) Ayto. de SS * 8.457,00 m²

A+B) Total superficie no susceptible de aprovechamiento 11.397,00 m²

*Resultado de la suma de las fincas aportadas 19 y 20 que forman parte de la cesión de terrenos firmada en convenio de 24 de octubre de 1986 por los Sres Von Opel al Ayto, de SS (4.732 m² finca CS) y finca 21 (3.725 m²)

Los terrenos del Sector no están incluidos en ningún Espacio Natural, según la Ley de Espacios Naturales de la Autonomía de Canarias (LENAC) para la Isla de La Gomera. Los terrenos, soporte del Sector, se encuentran prácticamente “vacíos” de cualquier uso agrícola intensivo, si bien, algunas huertas continúan en explotación, de forma temporal. Se adjuntan como Anexo I.-Documento número 6: Espacios Naturales Protegidos de la Zona. Documento número 7: Plano de accesos al Sector. Documento número 8: Plano topográfico del Sector. Documento número 9: Plano de síntesis geológica. Documento número 10: Tablas de evolución y densidad de población de San Sebastián de la Gomera, años 1975-1999. Documento número 11: Fotografías de la situación actual del Sector.

2.- ANÁLISIS DETALLADO Y ESTUDIO DE LA UE “EL LAMERO”

2.1.- Análisis urbanístico

El PGO de SS califica el área de “El Lamero” como SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO, SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO. [Se adjunta como Anexo II.-Documento número 1: Planos y ficha del PGO con parámetros urbanísticos, Instrucciones y Determinaciones.](#)

Ver Anexo VIII, artículo 53, “Suelo urbanizable: categorías” del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (en lo sucesivo TRLOT). Mencionados terrenos presentan excelente aptitud en cuanto a accesibilidad, topografía, climatología, delimitación, etc., para ser desarrollados e incorporados al proceso urbanizador para formar parte del Suelo Urbano de La Villa; la cercanía de los servicios de infraestructura y su ubicación, próxima a las áreas de expansión de la Villa de SS, facilitan, sin duda, el desarrollo del Sector. Finalmente, el hecho de tener un emplazamiento perfectamente delimitado (apartado 1.2.2.-) le confiere una autonomía funcional y espacial. Los terrenos constituyen una unidad geográfica definida física con límites identificables, con autonomía funcional, independiente e interconectada, que justifica la delimitación del sector propuesto en todos los planeamientos y en especial en el PGO de SS y por lo tanto su posterior desarrollo independiente mediante Plan Parcial (ver apartado 4 de esta Monografía).

2.2.- Falta de ordenación pormenorizada establecida en el PGO: necesidad de desarrollo de un Plan Parcial del sector

Ver Anexo VIII artículo 70 del TRLOT, regulador del régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado. [Se adjunta como Documento número 1.- Anexo II: Ficha del Sector “El Lamero”, donde se establece la gestión del Sector por medio de un sistema de ejecución privado.](#) Por tanto, al tener asignado un sistema de ejecución privado, los propietarios podrán, en el plazo de un año establecido al efecto, instar la tramitación y aprobación del Plan Parcial, tal y como se desarrollará en el apartado 4 de esta Monografía, determinando la ordenación pormenorizada del Sector “El Lamero”.

2.3.- Estructura de la propiedad

Los terrenos que constituyen el Sector son el resultado de la unión de varias fincas, cuya relación de propietarios se detalla en las Fichas anexas. La gestión planteada por el PGO para el desarrollo del Plan Parcial, es privada presentando la

entidad Promociones Paula Luengo, S.L. iniciativa ante el Excmo. Ayto. de SS, para la ejecución del Sector por medio del Sistema de Ejecución Empresarial. [Se adjunta como Anexo II.-Documento número 3: Planos y fichas de las fincas aportadas.](#)

SUPERFICIES DOMINIO PRIVADO CON APROVECHAMIENTO

FINCAS	PROPIEDAD	SUPERFICIE m ² s	PORCENTAJES %
FINCA 1	LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.	21.375	31,69
FINCA 2	LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.	1.317	1,95
FINCA 3	LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.	760	1,13
FINCA 4	LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.	797	1,18
FINCA 5	LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.	3.737	5,54
FINCA 6	LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.	491	0,73
FINCA 7	LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.	1.045	1,55
FINCA CS	LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.	4.732	7,02
FINCA 8	JOSÉ RAMÓN ARTEAGA BATLLE	348	0,52
FINCA 9	FAMILIA DARIAS PIÑANA	18.917	28,05
FINCA 10	INVERSIONES Y FINANZAS DE LA GOMERA, S.L.	2.050	3,04
FINCA 11	AGUSTÍN NAVARRO CHIINEA + 4	5.821	8,63
FINCA 12	ANTONIO LUIS ARTEAGA SANTOS + 1	725	1,07
FINCA 13	GERVASIO VERA JERÉZ	483	0,72
FINCA 14	PEDRO GONZÁLEZ PLASENCIA	1.232	1,83
FINCA 15	FCO DELLA DE LA VENTURA VINCIGUERRA	1.677	2,49
FINCA 16	JUANA SANTOS DARIAS	1.832	2,71
TOTAL SUPERFICIES DOMINIO PRIVADO CON APROVECHAMIENTO		67.339	99,85

SUPERFICIES DOMINIO PÚBLICO CON APROVECHAMIENTO

FINCAS	PROPIEDAD	SUPERFICIE M2S	PORCENTAJE S %
FINCA 17	AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	102	0,15
TOTAL SUPERFICIES DOMINIO PUBLICO CON APROVECHAMIENTO		102	0,15
TOTAL DOMINIO PRIVADO + PÚBLICO CON APROVECHAMIENTO		67.441	100,00

SUPERFICIES DOMINIO PÚBLICO SIN APROVECHAMIENTO

FINCAS	PROPIEDAD	SUPERFICIE M2S	PORCENTAJES %
FINCA 18	CONSEJO INSULAR DE AGUAS	2.940	0
FINCA 19	AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	2.540	0
FINCA 20	AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	2.192	0
FINCA 21	AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	3.725	0
TOTAL SUPERFICIES DOMINIO PUBLICO SIN APROVECHAMIENTO		11.397,00	0

3.- MARCO JURÍDICO

3.1.- Normativa Legislativa Estatal y Autonómica. El Planeamiento Urbanístico municipal

3.1.1.- Normativa Legislativa Estatal

Resulta de aplicación directa el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en lo sucesivo TRLS08), como legislación estatal exclusiva o de carácter básico, en relación a la regulación legal de las condiciones básicas del estatuto urbanístico de la propiedad del suelo (derechos y deberes básicos) y de algunos aspectos esenciales que afectan a la gestión urbanística y a la ejecución del planeamiento. Igualmente, es de aplicación directa el RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Es de aplicación supletoria el TR de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RD 1346/1976, de 9 de abril, y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, en relación a la regulación del procedimiento de aprobación de la reparcelación y demás aspectos no previstos en la legislación urbanística autonómica a la que a continuación se hará referencia.

3.1.2.- Normativa Legislativa Autonómica

En la Comunidad Autónoma de Canarias, está vigente el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (de aquí en adelante, TRLOTC). En cuanto a la gestión, es de aplicación directa el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (en lo sucesivo, RGUCan). Merecen especial mención la Ley 19/2003 de 14 de abril, de las Directrices de Ordenación General y Directrices del Turismo de Canarias, el Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema del Planeamiento de Canarias (y su modificación por decreto 30/2007, de 5 de febrero), la Orden de 10 de agosto de 2006, documento de Referencia ISA, Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo y, por último, la Ley 9/2006, de 28 de abril, de Evaluación de los efectos de Planes y programas en el Medio Ambiente.

3.1.3.- Condicionantes impuestos desde el Plan Insular de Ordenación (PIOG)

El PIOG considera al municipio de SS, como un “ámbito territorial urbano Núcleo II”, esto es, como uno de los territorios que acogerán la mayor concentración edificatoria de naturaleza residencial, así como, los Sistemas Generales, Dotaciones y

Equipamientos que le son propios y necesarios y coadyuvan a su desarrollo y consolidación como tales. Además, en el ejercicio de sus competencias, en el PIOG, se contempla, de conformidad con el artículo 26 y 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, (BOC nº 27, de 10 de febrero de 2003), como *Municipio de Preferente Localización de Vivienda Protegidas*, al municipio de San Sebastián de La Gomera.

3.1.4.-Determinaciones urbanísticas del PGO del término municipal de SS de La Gomera para el sector

En el Documento “Ficheros de Ámbitos Urbanísticos ” del PGO de SS se establecen las determinaciones para el Sector “El Lamero”, tal y como se ha expresado en el apartado anterior de esta Monografía, y se ha recogido en los documentos del Anexo II, referente a las fichas del PGO con Parámetros urbanísticos, Instrucciones y Determinaciones.

3.1.5.- Contenido Urbanístico de la Propiedad del Suelo

La clasificación como Suelo Urbanizable No Ordenado y la calificación como uso residencial del suelo definen la función social del mismo, delimitando el contenido del derecho de propiedad con los derechos y deberes establecidos en el TRLOTG (ver Anexo VIII, artículos 52 y 53).

En este punto resulta obligatorio observar el artículo 35, respecto de las reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado (ver Anexo VIII).

3.2.- Presupuestos a la actividad de ejecución

La actividad de ejecución del Planeamiento es el proceso de materialización o realización efectiva de las previsiones contenidas en la Ordenación urbanística. Para ello, acudiremos a las prescripciones legales, contenidas en los artículos 94,97 y 100 del TRLOTG. Las determinaciones contenidas en el RGUCan, los requisitos para iniciar la actividad de gestión y ejecución se recogen en su artículo 5 (ver Anexo VIII). En el artículo 21 se describe el objeto de toda actuación de gestión urbanística (ver Anexo VIII). Por otro lado, es de aplicación el artículo 12, respecto a la intervención privada en la actuación de gestión y ejecución (ver Anexo VIII).

4.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: REDACCIÓN PLAN PARCIAL

Pese a que en un primer momento, al comienzo de esta Monografía, se programó la redacción del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) del Sector Residencial “El Lamero” ubicado en el término municipal de SS, durante el desarrollo de la misma se ha descartado la opción, queriéndonos centrar únicamente en el tema que nos ocupa y descartando aquellos aspectos que se desvían de nuestro cometido fundamental. No obstante, y debido a la necesidad del mismo, como condición sine quae non para la ejecución del Sector, parece oportuno hacer una serie de matizaciones al respecto.

Primero, y en estricto cumplimiento de lo preceptuado en la Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica a Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, añade al apartado 1 de la DT Tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo, se solicitó a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente Canarias informe sobre el Plan Parcial del Sector Residencial El Lamero, por lo que, en sesión celebrada el 27 de abril del año 2007, adoptó, entre otros, el acuerdo de informar favorablemente, de el carácter estructurante del Plan Parcial “El Lamero”.

En segundo lugar, hay que dejar constancia de que efectivamente existe un Plan Parcial del Sector, en este momento en fase de aprobación provisional, elaborado por el Estudio de arquitectura Cristóbal Vargas Casañas, S.L., el cual hemos tomado de referencia en la elaboración de esta Monografía. [Se adjunta como Anexo III.- Documento número 2: Plano de zonificación del Sector. Documento número 3: Superficies. Documento número 4: Tipología edificatoria y alturas. Documento número 5: Cesiones de Suelo Público. Documento número 6: Replanteo. Documento número 7: Alineaciones y rasantes. Documento número 8: Plan de etapas.](#)

A continuación, se ha comprobado que en mencionado Plan Parcial se han cumplido fielmente tanto las determinaciones urbanísticas del PGO del término municipal de SS para el Sector de SUSNO “El Lamero”, como los módulos mínimos de reserva de dotaciones en suelo residencial (artículo 36 TRLOTIC), de Espacios Libres, Dotaciones y Aparcamientos con respecto a los módulos de reserva mínimos del TRLOTIC, RPLS y del PGO. [Se adjunta como Anexo IV.-Documento número 6: Comprobación del cumplimiento de los sistemas de espacios libres públicos, dotaciones, equipamientos y aparcamientos del Sector Residencial “El Lamero”, con respecto a los módulos de reserva mínima del TRLOTIC, RPLS y del PGO de SS de La](#)

Gomera. Asimismo, se ha respetado lo preceptuado en el artículo 64 del Reglamento del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias respecto a la documentación necesaria y el contenido mínimo de las iniciativas de ejecución privada, a la que nos referiremos en el apartado 6 de esta Monografía.

5.- INICIATIVA PRIVADA EN LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA EN DERECHO COMPARADO

5.1.- Aproximación histórica a la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento

5.1.1.- Derecho romano

La construcción de las ciudades se ha considerado históricamente como una competencia pública, no obstante, ya desde la Compilación justiniana Libro Cuadragésimo Tercero, Título VIII del Digesto), podemos encontrar referencias a límites privados (interdicto “que nada se haga en lugar público”). En las fuentes encontramos las siguientes referencias: “El Pretor prohíbe edificar en lugar público y propone el interdicto” (Paulo), “No hagas en lugar público, o introduces en este lugar cosa alguna, por la cual se le causa a uno algún daño, excepto aquello que por Ley, Senadoconsulto, Edicto o Decreto de los Príncipes se te concedió, pues lo que de esto se hubiere no daré interdicto” (Ulpiano), “Restituirás a su primer estado lo que hayas hecho o introducido en vía pública o en camino público, por lo que ésta vía o camino sea peor, o se deteriore” (Ulpiano), “Si alguno hubiere edificado en lugar público sin que nadie se lo prohibiera, no ha de ser obligado a demolerlo, para que no se afee la ciudad con ruinas, y porque el interdicto es prohibitorio, no restitutorio; pero si este edificio obstara al uso público, deberá demolerlo ciertamente el que cuida de las obras públicas, o si no obstara, deberá imponerle tributo por el solar; porque este tributo se denomina así, de solar, porque se paga por el suelo” (Ulpiano).^{*1}

5.1.2.- Edad Media

En la Baja Edad Media sigue predominando la iniciativa pública en el proceso urbanizador, exigiéndose fuero o carta puebla para fundar en territorios conquistados. De acuerdo con PARADA “aparece así el repartimiento, instrumento urbanístico mediante el cual unos oficiales reales -partidores o divisores- proceden a la partición o entrega de los lotes de terreno, operación sujeta a la posterior aprobación real. En fueros castellanos y cartas de población catalanas se incluyen disposiciones concretas referentes a la urbanización de los nuevos núcleos de población:

¹ Cuerpo del Derecho Civil romano. D. Ildefonso L. García del Corral, Tomo 3º Digesto, 6º y 7º Partes., páginas 413 y siguientes. Barcelona 1897

superficie de las parcelas, trazado y anchura de las calles, características de la plaza mayor, fortificaciones, etc.”. *²

La reconstrucción de los poblados en ruina es otra de las preocupaciones medievales, así, el artículo 2 de los Ordenamientos de las Cortes de Burgos a las villas de Castilla y la marisma, promulgado en 1301 por Fernando IV, por el que se ordena que las villas que se destruyeron por malhechores sean rehechas y pobladas por hombres del rey.

La legislación de Indias configura la creación de las nuevas ciudades como un deber del conquistador y una potestad pública*³; en las Ordenanzas para Nuevos Descubrimientos y Fundaciones de Felipe II (1573) se obliga a capitular el tiempo en que el Adelantado deberá fundar, erigir y poblar.

Por último, nos remitiremos a las dos recopilaciones legislativas fundamentales en el derecho medieval español. De una lado, la Nueva Recopilación (año 1640), en la cual aparecen una serie de prescripciones acerca de la contribución de los particulares al mantenimiento de las dotaciones públicas (libro séptimo, título VI, ley III: “en los reparos de los muros... contribuyan las aldeas que fe recogen a tales pueblos”) *⁴; y de otro, la Novísima Recopilación de las leyes de España (1805), donde se recoge la prevalencia de las decisiones de los poderes públicos sobre la de los particulares (libro VII, título XXII “De los despoblados y su repoblación”, donde se recoge la ley I, de D. Juan II, Madrid 1433, en la que se apunta la “prohibición de morar en arrabales de los pueblos los vecinos que tuviesen casa dentro de sus muros, y de poblar fuera de estos los que vinieren de nuevo”). *⁵

5.1.3.- Ilustración

Interesa destacar las leyes III y V, de Carlos III; la primera, de 5 de julio de 1767, se refiere a “Reglas para las nuevas poblaciones en Sierra Morena...”; la segunda, de 28 de noviembre de 1769, a “Repoblación de la provincia de Ciudad Rodrigo y división de su término en pastos y tierras de labor”. Ambas normas acreditan que existían preocupaciones acerca de ciertos aspectos que sobrepasaban el ámbito de lo

² PARADA, Ramón. Derecho Advo III. Bienes públicos. Derecho urbanístico. Undécima Edición. Marcial Pons, Barcelona 2007.

³ DE ENCINAS, Diego. *Cedulario Indiano* (1596). Ediciones de Cultura Hispánica, Madrid, 1945, pág.145 b.

⁴ *Nueva Recopilación*. Año 1640. Edición facsímil de Editorial Lex Nova. Valladolid, 1982.

⁵ *Novísima Recopilación de las leyes de España, mandada formar por el señor Don Carlos IV*. Madrid, 1805. (BOE 1976)

constructivo para ir aproximándose a la ideas de ordenación territorial, tal y como se concibe en la actualidad. En el mismo sentido la Ley VI “Reglas para la situación y construcción de los pueblos en el camino de Madrid por la provincia de Extremadura”. Por otro lado, hallamos disposiciones que se refieren a actuaciones en suelo urbano, que persiguen acotar la intervención de los particulares en la rehabilitación de edificaciones (Ley IV, incluida en el libro VII, título XXIII. De los terrenos baldíos; solares y edificios yermos. Carlos IV, 14 de mayo de 1789)

La Cédula de 7 de julio de 1803 por la que se aprueba y manda observar la instrucción formada de la Real Academia de la Historia sobre el modo de recoger y conservar los monumentos antiguos descubiertos o que se encuentran en el reino, presenta connotaciones urbanísticas puesto que trata de impedir la destrucción de inmuebles considerados de cierto valor, condicionando el posterior desarrollo de las poblaciones afectadas.

La iniciativa privada se constriñe a un modelo de obra pública donde la propiedad privada cede ante los intereses generales. El diseño de la ciudad no sólo va a requerir la intervención pública como planificadora, sino que va a actuar delimitando los intereses privados, desgajando parcelas, expropiando y delimitando las posibilidades de los solares en aspectos que llegarán más lejos de la garantía a la salubridad pública, para determinar las características de su edificabilidad.

España también vive esa evolución de una normativa basada en las reglas de la policía urbana (salubridad, seguridad, comodidad y ornato) que aparecían recogidas en la Novísima Recopilación, de la cual pasaban a las ordenanzas municipales. Las construcciones quedan sujetas a la autorización municipal, de acuerdo a las alineaciones de las calles, plazas y pasadizos. Sobre esto y con arreglo a las ordenanzas municipales, va a resultar la edificabilidad, condiciones de uso o servidumbres que deban mantenerse respecto a fincas colindantes.

5.1.4.- La Constitución española de 1812

En las Cortes de Cádiz se estructuró una nueva concepción de la propiedad, libre de las concepciones medievales que va a tener una importancia de primer orden en la estructura de la sociedad decimonónica. Esta visión liberal, que consagra los derechos del propietario de modo casi absoluto, termina reconociendo algunos límites, por cuanto en el artículo 173 permite que el propietario pueda ser perturbado en sus facultades cuando “fuere necesario para un objeto de conocida utilidad común”. Concepción que

se constituirá en una seria cortapisa para la iniciativa privada empresarial urbanística. En una concepción que vincula propiedad del solar y derechos edificatorios como uno de los elementos del amplio haz de facultades, el propietario quedará como eje. De este modo únicamente cabría la actividad empresarial urbanística cuando los propietarios accedieran a constituirse en empresa o a participar de modo predominante en un proyecto empresarial. Faltará tiempo para que el desarrollo empresarial y la actividad de ejecución societaria se consolide y se haga patente la necesidad de una gestión profesionalizada, así como el empleo de los recursos presentes en toda inversión capitalista.

5.1.5.- Las aportaciones de Castro y Cerdá: el modelo de ensanche

El siglo XIX va a acelerar la producción normativa sobre urbanismo; disposiciones de variado ámbito que se refieren en muchos casos a obras concretas planeadas para Madrid o Barcelona (Ley de 21 de julio de 1855 por la que se declaran de utilidad pública las obras de reforma y ensanche de la Puerta del Sol en Madrid), pero también, aunque en menor número, de ámbito general, como la Real Orden de 2 de agosto de 1861, sobre rectificación de líneas en calles o plazas para toda España. No es hasta la segunda mitad del siglo cuando cobra cuerpo un conjunto de normas específicamente urbanísticas e, incluso, surge la propia denominación para referirse un conjunto de actividades que procediendo de diversas disciplinas (sociología, estadística, economía, arquitectura), se concreten en un orden que terminará llamándose urbanización. Será a partir de Ildefonso CERDÁ y de su *Teoría General de la Urbanización*, cuando aparezca la denominación.*⁶

El urbanismo nace con la Ley de Ensanche de 29 de junio de 1864, que no imponía a los propietarios ribereños de las calles y plazas ninguna obligación de contribuir con aportación de terrenos ni cualquier otra contribución a los gastos de las obras ni de las expropiaciones. La segunda Ley de Ensanche, de 22 de diciembre de 1876, impone ya a los propietarios ribereños la obligación de ceder los terrenos para los viales en una quinta parte de las fincas con fachada a las nuevas vías, bajo amenaza de expropiación de la totalidad (art.15).

La iniciativa privada empresarial va a tomar mayor auge a partir de las teorías y de las normas derivadas del ensanche. Por un lado, la gestión pública va a asumir los costes de la urbanización (Ley de 29 de junio de 1864). Por otro, los propietarios por mor de las doctrinas liberales imperantes en el momento van a quedar al margen de los

deberes urbanizadores, obteniendo indemnizaciones en caso de expropiación y el derecho al aprovechamiento urbanístico. Van a aparecer empresas que se adjudicarán mediante subasta los terrenos expropiados y que llevarán a cabo por su cuenta y riesgo las obras de que se trate. Así CERDÁ, en su *Pensamiento Económico del Ensanche*, muestra una enorme desconfianza hacia la gestión pública: “La administración no debe ser constructora, no le conviene, no puede serlo. Es una verdad probada por los economistas de todas las escuelas que, la administración pública es la peor administradora (...) de puro entregada a muchas personas, llega a hacerse impersonal, y no tiene, ni puede tener nunca, aquella exquisita vigilancia que la gestión de los negocios en justa proporción de su complicación y gravedad exige.”,^{*7} defendiendo que fuesen los particulares quienes asumieran la realización de la obra, en virtud de adjudicación mediante subasta.

Lo importante es, en palabras de BASSOLS que “se apunta de forma confusa, por una parte la figura del concesionario de las obras de urbanización, y, por otra, la institución del beneficiario de una expropiación en la que se opera un cambio de titularidad entre sujetos privados, motivada por la asunción por uno de los sujetos de un deber u obligación de hacer o dar que el otro ha incumplido”.^{*8}

Este sistema se desarrollará mediante la Ley de 10 de enero de 1879, de Expropiación Forzosa por causa de utilidad pública, así como por su Reglamento, aparecido por Real Decreto de 13 de junio de 1879.

5.1.6.- La Ley de Saneamiento y Mejora de Interior de las Grandes Poblaciones de 1895

La Ley de 18 de marzo de 1895, de Saneamiento y Mejora interior de las grandes poblaciones, regulaba la actuación en solares donde se preveía la expropiación de zonas laterales de 20 a 50 metros fundamentalmente destinados a la redefinición de calles avenidas y plazas. El sistema se basaba en la expropiación. Sin embargo, el papel de la Administración quedaba reducido a la convocatoria de un proceso para la concesión a una empresa a la que confería el título administrativo necesario para llevar a cabo las expropiaciones. Por otro lado, el agente urbanizador va a contar con la posibilidad de obtener una retribución dineraria o en los solares sobre los que va a

⁶ CERDÁ, Ildelfonso, *Teoría general de la Urbanización y aplicación de sus principios a la reforma y Ensanche de Barcelona*, Volumen II, Imprenta española, Madrid (1867)

⁷ CERDÁ, Ildelfonso, *Pensamiento Económico del Proyecto de Ensanche de Barcelona* (1860)

⁸ BASSOLS COMA, Martín . *Génesis y evolución del Derecho Urbanístico español (1812-1956)*. Editorial Montecorvo. Madrid, 1973, pág. 313

recaer el proceso urbanizador. Hay, por tanto, un aseguramiento de cobro garantizado por la Administración.

5.1.7.- Legislación urbanística de la primera mitad del siglo XX

Hasta la Ley de 12 de mayo de 1956, el urbanismo pasará por una etapa continuista, sólo alterada parcialmente por el Estatuto Municipal de 1924, que no incide de modo mediato en el papel de la empresa urbanizadora, y por normas más o menos coyunturales dedicadas a la reconstrucción provocada por la guerra, como la Ley de 15 de mayo de 1945, de ordenación de solares.

5.1.8.- Ley de suelo de 1956

En la Ley de Suelo de 1956 (LS56) la iniciativa empresarial parece salir reforzada puesto que el sistema de expropiación permitiría que “la Administración y personas privadas autorizadas puedan emprender la urbanización de un sector completo y expropiar un polígono sin necesidad de la previa aprobación del Plan parcial”. Sin embargo, autores como PARADA o PAREJO hacen una lectura distinta de la Ley y centran su análisis en el concepto de propiedad que emana de ella. Porque lo realmente trascendente es la vinculación estrecha que se va a establecer entre propiedad de parcelas antes de urbanizar y propiedad de los solares una vez ejecutada la urbanización. Para mantener esta correlación, en la que los propietarios lo son también mayoritariamente del aprovechamiento urbanístico, se van a establecer unos sistemas en los cuales efectivamente va a participar la iniciativa privada. Se trata de unas formas en las que al propietario se le va a estimular para que por sí mismo o asociado a otros emprenda las tareas urbanizadoras, de tal manera que sea él como titular quien protagonice la actuación en casi todos los casos.

Por otra parte, La LS56 (EM parágrafo IV), parte de un sistema muy flexible en lo que a programas de actuación se refiere, estableciendo un horizonte de cinco años y declaraciones de prioridad para la urbanización. Señala como principio que el propietario satisfaga los gastos de urbanización “como compensación y dentro de los límites que implica la plusvalía determinada por la transformación de terrenos en solares o la mejora de sus condiciones de edificador”. Se prevén cuatro modelos para llevar a cabo la urbanización (cooperación, expropiación, compensación y cesión de viales), pudiendo llevarse a cabo la empresa urbanística por gestión pública o privada. El papel para la empresa privada no propietaria se reduce al máximo: al de contratista en la ejecución de obras, bien por cuenta de la Administración (obras de urbanización ejecutadas por corporaciones) o de

los propietarios, si no actúan ellos directamente, ya que “para fomentar la gestión privada se admite que los planes sean ejecutados por los propietarios que hubiesen de sufragar total o parcialmente su coste, sometidos a la dirección y fiscalización pública”. La Ley concede al órgano administrativo gestor la facultad de elegir de manera libre, aunque no arbitraria ni caprichosa, el sistema de actuación que en cada caso se adecue a las necesidades urbanísticas, a los medios económicos y financieros con que se cuente y otras circunstancias.

Del artículo 4.2 se deduce que la iniciativa de los propietarios se estimulará administrativamente y gozará de prioridad como un sistema de actuación, a menos que no sea posible.

La forma prevalente, referida a la actuación por los propietarios, es a la que se refiere el artículo 137 LS56, siendo éste uno de los que desarrollan la gestión privada; una opción para la empresa privada, que tienen la opción de subrogarse en las facultades de los propietarios, pero no con facultades propias en su actuación empresarial, sino como delegado o mandatario del propietario o propietarios que le hubiesen encomendado la ejecución. Cabe otro tanto con la Administración, actuando la empresa privada por cuenta de aquélla o conjuntamente a través de una sociedad mixta creada al efecto. Igualmente será posible la constitución de sociedades cuyos miembros sean la Administración, los propietarios y otras personas (art.137.2 LS56). En ambos casos el ámbito de autonomía para el empresario privado no propietario es muy reducido. Respecto a la posibilidad de actuar con iniciativa propia únicamente surge esta a través del sistema de expropiación.

Podemos añadir la posibilidad de que el urbanizador participe dentro del sistema de compensación no en una sociedad privada, sino en la Junta de compensación (artículo 124 LS56). No obstante, se da dentro del sistema de actuación preferente por la LS56 y es en él donde toma prevalencia la intervención de los propietarios.

PAREJO ha destacado estos límites al desarrollo empresarial, causados en parte por no haber extendido el sistema de expropiación con beneficiario privado, que la LS56 recogió de modo casi testimonial, a mayor número de supuestos: “habría permitido teóricamente independizar la actividad de urbanización de la propiedad del suelo, situándola en el terreno empresarial que le es propio” *⁹

*⁹ PAREJO ALFONSO, Luciano. *Apuntes para una interpretación del sistema urbanístico*. Ciudad y Territorio, XXVIII, 107-108. Ministerio de Fomento, Madrid, 1996, págs. 160-161.

5.1.9.- La reforma de la LS de 1975

Pueden distinguirse algunas novedades con repercusión directa sobre el empresario, como sucede con los programas de actuación urbanística. Pero este hecho no modifica en lo sustancial el régimen de limitadas oportunidades para su actuación.

Se aboga por la acción administrativa, conforme al párrafo VI de EM: “se cuenta con una acción inductora de la Administración, que en su punto de partida puede consistir simplemente en una llamada a la actividad de los propietarios privados para completar o dirigir el desarrollo espontáneo, pero que puede terminar, en defecto de una respuesta satisfactoria, en la asunción por la Administración de acciones supletorias o puntuales que, previa expropiación de los terrenos, ejecuten los entes públicos directamente o por medio de concesionarios”. Existe un criterio general basado en la preferencia por actuaciones llevadas a cabo mediante la intervención de los propietarios en la ejecución de los planes urbanísticos. En su defecto, cabe la puesta en marcha de medidas de distinta índole por parte de la Administración. La más drástica implica la expropiación de los terrenos en el sector o sectores cuyos propietarios hayan mostrado su incapacidad para ejecutar la urbanización; abriendo una puerta a la intervención de las empresas privadas, puesto que es posible que la Administración obre directamente o indirectamente mediante empresas privadas que han adquirido la condición de concesionarios a través de un concurso.

Donde realmente se innova a favor de la empresa privada no propietaria de suelo es en la actuación sobre suelo urbanizable no programado que se desarrolla a través de un procedimiento novedoso en nuestra legislación: los Programas de Actuación Urbanística (PAU); instrumento mediante el cual se desarrollará la figura del *agente urbanizador*. La LS75 recoge dos variantes, con diferentes alternativas de PAU: por iniciativa pública (supone su autoría del proyecto), o por iniciativa privada, con una notable diferencia respecto al modelo de *agente urbanizador* actual, por cuanto en éste basta con que se postule una empresa privada, mientras que en el modelo de 1975 era necesaria la previa convocatoria por parte de la Administración.

Respecto a la primera, promovido y redactado por la Administración, la ulterior ejecución podía realizarse a través de los sistemas recogidos con carácter general en la norma: compensación, cooperación o expropiación. Y si se optaba por esta última, cabe la ejecución de modo directo o indirecto (concesionario beneficiario de la expropiación). En el caso de iniciativa privada, la Administración convocaba un concurso para seleccionar el adjudicatario (sin preferencia de los propietarios). Redactado y aprobado el PAU la empresa privada podía ejecutarlo mediante el sistema

de expropiación en calidad de beneficiario por el sistema de compensación, cuando los promotores reunieran la condición de propietarios de la menos el sesenta por ciento del suelo afectado.

Cabía, finalmente que los promotores privados fueran directamente adjudicatarios cuando su iniciativa se refería a la urbanización de terrenos destinados a instalaciones de actividades productivas relevantes o de especial importancia económica y social, y para la formación de polígonos industriales, siempre que así lo acordase el Consejo de Ministros (o el órgano superior de la comunidad autónoma, una vez establecido el desarrollo autonómico tras la Constitución de 1978).

5.1.10.- La reforma de la LS de 1990 y el TR de 1992

Supone el inicio de cambios notables para el Derecho Urbanístico español por la puesta en práctica, de modo efectivo, del reparto competencial suscitado en la Constitución Española de 1978. La novedad más importante de la legislación autonómica es el surgimiento del *agente urbanizador*; figura trata de dinamizar la ejecución de los programas urbanísticos.

La Ley 8/1990 de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo realiza un cambio de perspectiva en las posibilidades de actuación para la empresa privada no propietaria. Ahora el propietario no goza automáticamente del haz de facultades relacionadas con el suelo y las surgidas por el proceso urbanizador. Como señala PARADA *“se temporalizan y descomponen los derechos que forman la propiedad de los propietarios de suelo calificado como urbano y urbanizable. Va a surgir una serie de derechos menores, las facultades de contenido urbanístico, cuyo logro está vinculado al cumplimiento de los requisitos previos fijados en cada caso”*

En el Texto Refundido de 26 de junio de 1992 (TRLR92), se mantienen parte de las posibilidades que se han ido incorporando a lo largo de las paulatinas reformas. El artículo 104 permite a los particulares que puedan redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación los instrumentos de planeamiento en desarrollo del Plan General. La iniciativa privada va a encontrarse con las nuevas vías de actuación (artículo 4.2), debido a que la gestión urbanística podrá ser asumida por la Administración o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas. El artículo 148.1 suprime la preferencia por los sistemas de actuación impulsados por los propietarios, poniendo de manifiesto el incremento de las posibilidades de la empresa

no propietaria; planteamiento confirmado en el párrafo 3 de citado artículo “para el mejor cumplimiento de los fines propugnados en esa norma se suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación, o bien mediante concesión.”

5.1.11.- La STC 61/1997

A partir de ésta, al Estado le corresponde la regulación básica de la propiedad, no entendida como competencia legislativa plena (normativa acabada y completa), sino desarrollando unas premisas de partida, para luego ser aplicada en las normas sobre ordenación urbanística (competencia exclusiva de las comunidades autónomas).

5.1.12.- La Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones de 1998

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), en palabras de PAREJO ALFONSO, “se ha dictado, en efecto, al amparo de los títulos competenciales considerados al efecto por la STC 61/1997, de 20 de marzo, e incluso, algunos más (los previstos en los apartados 1, 4, 8, 13, 18 y 23 del artículo 149,1 de la Constitución Española), de modo que, según resulta de su disposición final, su contenido dispositivo es, todo él, Derecho general, bien ordinario, bien dictado con el carácter de básico”.^{*10}

Y supone, como evidencia Tomás Ramón FERNÁNDEZ, “un proceso de reconstrucción general del ordenamiento urbanístico,” cuyo principal efecto vendría dado por la regulación relativa al estatuto sobre la propiedad del suelo, que va a desplazar por su carácter de legislación básica la normativa autonómica anterior que pudiera entrar en colisión. ^{*11}

El tratamiento de la propiedad no va a llevar implícito una preeminencia casi absoluta por los sistemas de gestión promovidos o participados por los propietarios (art. 4.1). Sin duda, los entes públicos (y no los propietarios) aparecen configurados como los verdaderos titulares del proceso urbanístico, lo que supone que su acción queda por encima de la organización jurídica previa que pudieran tener los terrenos. Lo cual no implica marginación para los propietarios, a quienes debe respetarse su iniciativa. El párrafo 2, dispone que “la gestión pública a través de su acción urbanizadora y de las políticas de suelo suscitará, en la medida más amplia posible, la participación privada”.

Tras la regulación autonómica valenciana y el impulso doctrinal la LRSV ya no va a entender participación privada como participación restringida a propietarios. Al

¹⁰ PAREJO ALFONSO, L. *La capacidad autonómica de establecimiento de una ordenación urbanística propia en el marco de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen de suelo y valoraciones*. Revista de Derecho Urbanístico, nº 172, sep-oct. Madrid, 1999, pág. 19.

¹¹FERNÁNDEZ, Tomás Ramón. *Manual de Derecho Urbanístico*. Editorial El consultor de los ayuntamientos y juzgados. Madrid, 1999, pág. 43.

fijar las condiciones básicas de la propiedad urbana, el artículo 4 párrafo 3, va a admitir la actuación de no propietarios, de concesionarios como el agente urbanizador. Al tiempo, este soporte estatal va a permitir el desarrollo por otras comunidades autónomas de una regulación en la que las empresas privadas no propietarias, bajo la forma de agente urbanizador o semejante, puedan ir cobrando cada vez mayor auge en lo que a ejecución del urbanismo se refiere. Como ejemplo más próximo, la Ley de Castilla-La Mancha 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), surgida apenas dos meses después que la norma estatal. El artículo 4, párrafo 3 de la LOTAU: “En los supuestos de actuación pública, la Administración actuante promoverá, en el marco de la legislación urbanística, la participación de la iniciativa privada, aunque esta no ostente la propiedad del suelo”.

5.1.13.- Ley de Suelo 8/2007 y TR de 2008

El artículo 6 del TRLS2008 recoge, bajo la rúbrica “Iniciativa privada en la urbanización y la construcción edificación”, una serie de especificaciones acerca de la iniciativa privada en el proceso urbanístico. De conformidad con el mismo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística regulará: “a) El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente; b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, por parte de quienes sean titulares del derecho de iniciativa a que se refiere la letra anterior, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación; c) El derecho de quienes elaboren instrumentos de ordenación de iniciativa privada, cuando hubieren obtenido la previa autorización de la Administración competente, a que se les faciliten por parte de los Organismos Públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa; d) El derecho del propietario a realizar en sus terrenos, por sí o a través de terceros, la instalación, construcción o edificación permitidas”.^{*12}

5.2.- Los sistemas de ejecución privados en las legislaciones urbanísticas autonómicas

5.2.1.- Introducción

¹² Para todos aquellos interesados en ampliar la materia, existe un excelente estudio al respecto de D. Julio Olmedo Álvarez, titulada “La iniciativa privada empresarial en la ejecución del planeamiento urbanístico: un estudio sobre la figura del agente urbanizador en el derecho autonómico español”, Departamento de Ciencia Jurídica de la Universidad de Castilla-La Mancha.

Al hablar de gestión privada de ninguna manera queremos significar una *privatización* del Derecho Urbanístico, pues ésta no afecta a las posibilidades de regulación de las Administraciones Públicas y de la toma de decisiones consecuente, que va a traducirse en el planeamiento general y en los planes singulares que se deriven. La titularidad pública resulta indiscutible, como portadora de intereses generales que deben garantizarse respecto a las iniciativas privadas. Si hay gestión privada, ésta será subsidiaria de los fines públicos, de tal modo que los programas que desarrollen el planeamiento general, si son de iniciativa privada deberán respetar éste. De conformidad con lo expuesto en el apartado precedente, las diferentes Comunidades Autónomas españolas han ido ejerciendo su competencia en materia urbanística, promulgando una serie de normas en las cuales se diferencian los sistemas de ejecución que a continuación se reflejan en el cuadro explicativo.

5.2.2.- Los sistemas de ejecución privados en las legislaciones urbanísticas autonómicas

[Se adjunta como Anexo V.-Documento número 1: Cuadro detallado sobre los sistemas de ejecución privados presentes en las legislaciones urbanísticas autonómicas.](#)

6.- ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

6.1.- Alternativas posibles en la legislación canaria del suelo

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 96 del TRLOTCA (ver Anexo VIII), tal y como hemos indicado con anterioridad, el PGO de San Sebastián de La Gomera ha optado expresamente por un sistema de ejecución privado. En concreto, las alternativas de ejecución de la unidad de actuación posibles según referido artículo son tres, a saber: Concierto, Compensación y Ejecución empresarial (apartado 2).

6.2.- Gestión de la unidad de ejecución por el sistema de ejecución empresarial

6.2.1- Concepto

Debemos acudir a la Sección IV, del Capítulo III del Título III del TRLOTCA (artículos 117 a 119), “sistema de ejecución empresarial” (ver Anexo VIII).

6.2.2.- Elementos del sistema de ejecución empresarial

En el sistema de ejecución empresarial la gestión de la actividad podrá ser realizada (artículo 118.1): directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución; o a través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo

capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen. La gestión del sistema deberá ajustarse en todo caso a las reglas previstas en el apartado 2 (ver Anexo VIII).

6.2.3.- El convenio de ejecución empresarial

El establecimiento del sistema de ejecución empresarial requerirá la aprobación y suscripción de convenio urbanístico de ejecución empresarial, formalizado en escritura pública (apartado 1 del artículo 119). Dicho convenio urbanístico tiene carácter jurídico-administrativo y su objeto es el establecimiento de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última, respetando en todo caso las reglas legales básicas de aquella gestión.

7.- CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN EMPRESARIAL

7.1.- Concepto

El “Convenio Urbanístico de Gestión Empresarial”, se formula para instrumentar la gestión del Sector Residencial “El Lamero”, sito en el término municipal de SS, a través del sistema privado de gestión empresarial (artículos 117 a 119 TRLOT). Se ha tenido en cuenta lo previsto en el artículo 97 del TRLOT, en cuanto a la “elección del sistema de ejecución”, donde se conforma el principio de “preferencia de los sistemas de ejecución privados”. Este Convenio se formula por Promociones Paula Luengo, S.L., a través de la entidad PLR URBAS, S.L. y contiene los siguientes documentos como elementos básicos de la propuesta, estando el resto de las determinaciones previstas en el artículo 119.4 del TRLOT, desarrolladas dentro de los documentos anteriores (ver Anexo VIII).

De acuerdo con lo previsto en el TRLOT, en su artículo 119.2, señala que el presente Convenio urbanístico tiene carácter “jurídico-administrativo” y tendrá por objeto el establecimiento de los términos y las condiciones de gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar ésta última, respetando las reglas fijadas en el propio TR y la legislación básica estatal. Señala el propio artículo 119.3, que la aprobación de los Convenios, con motivo del establecimiento del Sistema: sólo podrá denegarse por razones de legalidad; determinará la vinculación a las mismas el Ayuntamiento; quedará condicionado a las garantías ofrecidas para asegurar la ejecución. Asimismo, la documentación que prevé para los mismos el artículo 119.4, se incluye en su totalidad en este documento.

7.2.- Formulación del convenio urbanístico y establecimiento del sistema de gestión privada por ejecución empresarial

Se adjunta como Anexo VI.-Documento número 1: Convenio Urbanístico de Gestión Empresarial.

7.3.- Bases de actuación

La finalidad de las Bases consiste en plantear el marco general de “gestión y económico” de esta iniciativa, realizada por el SGE (concreción del proceso de gestión en sus distintas fases, reglas de valoración económica de las parcelas aportadas y adjudicadas, con la mecánica de beneficios y cargas precisas para fijar el Marco del Proyecto de equidistribución) en el marco de los Estatutos de la Sociedad adjudicataria del SGE, que se anexa y de acuerdo con lo previsto al efecto en el TRLOTG (artículos 117 a 119), y se incorporan a su vez al Convenio. Se adjunta como Anexo VI.-Documento número 2: Bases de Actuación del Convenio Urbanístico de Gestión Empresarial. Sector Residencial “El Lamero”.

7.4.- Constitución de la Sociedad Mercantil Gestora y Estatutos

La entidad Promociones Paula Luengo, S.L. (Agente urbanizador) ha procedido a constituir una Sociedad con la finalidad específica de la gestión urbanística empresarial, bajo el nombre de PLR URBAS, S.L. A través de citado Convenio, la entidad “Promociones Paula Luengo, S.L.”, promueve la anexa iniciativa de gestión empresarial. Se adjunta como Anexo VII.-Documento número 1: Estatutos de la entidad PLR URBAS, S.L.

7.5.- Oferta a los propietarios de suelo. Adquisición y/o aportación de propiedades del Sector a la sociedad gestora

El TRLOTG, en su artículo 117, al hablar de las características del sistema de ejecución, señala que el beneficiario de la ejecución incluirá en la misma conforme al Convenio “la oferta efectuada a los propietarios de suelo”, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente. El agente urbanizador debe formular “oferta económica” que contemple las diferentes opciones del sistema, en base a las posibilidades de elección del propietario de suelo (artículo 118). Se adjunta como Anexo VI.-Documento número 3: Oferta a los Propietarios de Suelo del Sector Residencial “El Lamero”.

7.6.- Plan Parcial

Reproducimos lo referido en el apartado número 4.

7.7.- Proyecto de Urbanización

Dedicaremos el apartado 8 de esta Monografía al mismo.

7.8.- Compromisos voluntarios asumidos

El TRLOTG prevé en su artículo 117 a, que el beneficiario de la atribución de la ejecución, plantee los “restantes compromisos asumidos voluntariamente”, a los que también se refiere el 119.4.g. Se produce una especie de “concesión administrativa”, en la que el Ayuntamiento cede la gestión al adjudicatario, que incluso puede no ser propietario en el Sector, debe en el fondo el concesionario ser capaz de “ofrecer algo más”, que justifique la elección de su opción como la más ventajosa de las presentadas. En base a ello Promociones Paula Luengo, S.L. como agente Urbanizador y a través de la entidad de gestión empresarial PLR URBAS, S.L, asume voluntariamente y a su costa una serie de compromisos voluntarios. [Se adjunta como Anexo VI.-Documento número 3: Oferta a los Propietarios de Suelo del Sector Residencial “El Lamero”](#)

7.9.- Exención Fiscal

Es de aplicación el artículo 84.6 del TRLOTG (ver Anexo VIII), en cuanto a la exención fiscal del ITP y AJD, y de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos, en cuanto a los actos de segregación, agrupación, y posterior segregación y adjudicación por subrogación, como actos propios de la equidistribución; exención fiscal asimismo contemplada en la legislación estatal (Real Decreto Legislativo nº1/1993 de 24 de Septiembre de 1993).

7.10.- Publicidad de los Convenios

El Convenio, dada su naturaleza jurídico-administrativa, deberá cumplir con lo previsto en términos de publicidad con el artículo 238 del TRLOTG respecto a su publicidad (ver Anexo VIII). Además de ello, estará a disposición de los socios, en la sede social de la Entidad gestora PLR URBAS, S.L., de acuerdo con lo previsto en los Estatutos y Bases de la Sociedad.

7.11.- Cronograma

[Se adjunta como Anexo VI.-Documento número 4: Cronograma.](#)

8.- PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN

De conformidad con el Convenio descrito en el apartado precedente (ver 6.5 Proyecto de equidistribución del Sector) y en desarrollo de los criterios contenidos en las Bases de actuación, se redactará el correspondiente Proyecto de equidistribución

(artículo 116 TRLOTG), en el que se reflejarán las fincas aportadas y las parcelas resultantes, con sus adjudicatarios, señalando con precisión los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico que fueran procedentes por eventuales diferencias en la adjudicación. Aprobado el Proyecto por la Junta General de Socios y por el Ayuntamiento de SS, servirá de título para la adjudicación de las parcelas resultantes. El Proyecto, se formulará por la Entidad urbanística gestora adjudicataria del sistema, en el plazo de 3 meses después de la resolución del SGE por el Pleno municipal, según se recoge en el artículo 102 TRLOTG (ver Anexo VIII) y su notificación al interesado.

9.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

9.1.- Desarrollo del proyecto de urbanización. Cumplimiento del Plan de etapas previsto en el Plan Parcial. Fases y cronograma

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 54, 57 y 62 del RP se elabora el presente plan de etapas correspondiente al Plan Parcial del Sector “El Lamero”. Su finalidad es fijar la distribución temporal y espacial de las obras de urbanización en concordancia con las previsiones y determinaciones del citado PGO. El Plan afecta a todos los terrenos incluidos en la delimitación del Sector, a las zonas donde se asientan las obras exteriores al mismo, constituidas fundamentalmente por la conexión de las redes de servicio del Plan con la infraestructura general. El Plan de etapas prevé la realización de las obras de urbanización en una única fase y en los plazos fijados por el PGO. Las obras de urbanización a realizar en el ámbito de referencia se desglosan en los 12 capítulos siguientes, y tendrán un plazo de ejecución de 36 meses (incluidas las conexiones a las redes viarias y de infraestructura general).

Se debe estar a lo previsto en el artículo 71.1 in fine del TRLOTG (ver Anexo VIII). No obstante, el artículo 147.2 del mismo texto legal y el artículo 209 del RGCan, permiten simultanear las obras de urbanización y edificación siempre que se cumplan los requisitos exigidos por los mismos. [Se adjunta como Anexo VII.-Documento número 1: Cronograma del Proyecto de urbanización](#)

9.2.- Estudio Económico-Financiero

En cumplimiento de los artículos 55, 57 y 63 del RP se elabora el presente documento, que tiene por objeto evaluar el coste aproximado de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, definidos en el Plan Parcial. Se ha

tomado como referencia los valores estimados en las tablas de las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de SS. Con el fin de aproximar los costes desglosados de las obras se distinguen los capítulos representados en el cuadro que a continuación se expone. Para la valoración de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios se ha elaborado el siguiente cuadro que incluye los costos de los diferentes capítulos, constituyendo el presupuesto de ejecución material. A éste le aplicamos un 22% de gastos generales y beneficio industrial, para obtener el presupuesto de contrata. Además de los costes de ejecución de las obras, se han de asumir los siguientes gastos, que se estiman en un 10% sobre el presupuesto de ejecución material: honorarios técnicos por redacción del Plan Parcial y por redacción del proyecto de urbanización y dirección técnica de la obra, y del proyecto de reparcelación. [Se adjunta como Anexo VII.- Documento número 2: Evaluación económica de las obras de urbanización](#)

10.- CONCLUSIONES

10.1.- El Agente Urbanizador

10.1.1.- El agente urbanizador en la Comunidad Valenciana

La Ley valenciana reguladora de la actividad urbanística (en adelante LVRAU), fue pionera de una nueva forma de concebir la ejecución del planeamiento urbanístico. Al tiempo de su promulgación supuso una ruptura con respecto al sistema urbanístico que había estado vigente hasta entonces (TRLS92). Para algunos autores*¹² recupera, adaptándolo al contexto, el sistema decimonónico del urbanismo de obra pública, establecido fundamentalmente en la LEF de 1879 y en el Estatuto Municipal de Calvo Sotelo de 1929.

El principio de libertad de concurrencia empresarial en la gestión urbanística tiene su antecedente en la adjudicación de las obras de saneamiento y reforma interior de las poblaciones, constituyendo el más importante antecedente en el Derecho urbanístico de la participación de los particulares en la gestión urbanística, muy similar a la existente con el agente urbanizador en el modelo de la legislación urbanística valenciana*¹³. La base doctrinal se encuentra en “El pensamiento Económico” de CERDÁ: “La Administración no debe ser constructora, no le conviene serlo, no puede serlo. Es una verdad proclamada por los economistas de todas las escuelas que, la Administración Pública es la peor administradora”.

*¹² CERDÁ, Ildefonso, *Pensamiento Económico del Proyecto de Ensanche de Barcelona* (1860)

*¹³ CRIADO Sánchez, Alejandro Javier. *El agente urbanizador en el derecho urbanístico español*, Esitorial Reus (2005).

La libre concurrencia empresarial permitía a aquellas empresas que ofrecieran mejores condiciones de precio y ejecución material acceder al a gestión; lo que implica grandes ventajas tanto para el sector público (profesionalización y precios contenidos) como para los adjudicatarios de las obras que obtenían su beneficio tras la venta de los solares. Este hecho implica una transferencia de competencias por parte de la Administración a las empresas privadas que pierden el carácter de simples colaboradores. Se pone de manifiesto que el propietario no tiene porqué ser la persona más idónea para participar en la actividad de transformación de suelo, sino que deben intervenir personas cualificadas técnica y económicamente para ello (agente urbanizador).

El modelo establecido en la legislación valenciana se basa en el protagonismo del Agente Urbanizador frente al propietario del suelo, situándolo como eje central del sistema de ejecución, como operación urbanística y no como carga de la edificación*

¹⁴. En la LVRAU se diferencian dos formas de ejecutar el planeamiento: la ejecución directa por la Administración; y la indirecta, por los particulares propietarios o empresas mediante la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo y ejecución de las Actuaciones Integradas. Por otra parte, existen las denominadas Actuaciones Aisladas, aquellas en las que se actúa, en suelo urbano, parcela a parcela.

La actuación integrada (artículo 6.3) queda definida como la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación. Puede ser llevada a cabo mediante gestión directa, por la Administración, o indirecta, cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia (art. 7). El Programa es un instrumento que se limita a planificar la gestión urbanística de las denominadas Actuaciones Integradas que se localizan en UEs, y cuyo responsable es el agente urbanizador. Por su parte, el Agente urbanizador (art. 29) es el agente público responsable de ejecutar la actuación; puede ser la Administración (ejecución directa), o un particular, sea o no propietario, seleccionado en pública competencia al aprobar un Programa. Los propietarios cuentan con diversas opciones: cooperar aportando el terreno sin urbanizar, recibiendo a cambio parcelas edificables urbanizadas; contribuyendo proporcionalmente a las cargas cediendo

^{*14} BASSOLS Coma, M. *Iniciativa Privada y Ejecución Urbanística: sistema de actuación, agente urbanizador y convenios urbanísticos*", *Urbanismo y Edificación*, Aranzadi 5 (2002)

terrenos, abonando en metálico la cuota correspondiente a las cargas de urbanización; o declinando expresamente la cooperación, procediéndose a la expropiación de sus terrenos a valor inicial.

Es de destacar el cambio que conlleva la LVRAU en cuanto la configura a la Administración como verdadero motor de la urbanización y de la actividad urbanística, dada la necesidad de llevar a cabo una política urbanística activa y directa por parte de los municipios y demás entes urbanísticos en lugar de una política de control y fiscalización de la actividad de los particulares, que es lo que se venía haciendo hasta el momento*¹⁵

De la forma indicada se perfila el esquema básico de este modelo de ejecución del planeamiento; modelo que será empleado como plantilla para la configuración del sistema en diferentes legislaciones urbanísticas autonómicas.

10.1.2.- El agente urbanizador en Castilla-La Mancha.

La Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha es la discípula más fiel de la Ley valenciana, con algunas variaciones de carácter terminológico pero no de origen conceptual. Los elementos presentes en la misma y el esquema básico son idénticos: el agente urbanizador es el centro de actividad urbanística de gestión en el suelo urbanizable y tiene una gran importancia en el desarrollo del suelo urbano consolidado.

En síntesis: las Actuaciones urbanizadoras (art. 99) son aquellas que supongan la realización material de obras públicas para la urbanización conjunta de dos o más parcelas, desarrollada de una sola vez o por fases conforme a una única programación (definición idéntica a la recogida por la Ley Valenciana); los Programas de Actuación Urbanizadora (art. 1 10) determinan y organizan la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta. Deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas (unidades de ejecución en la legislación valenciana, concepto heredado de la tradición urbanística); el urbanizador (art. 1 17), que podrá ser o no propietario del suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora; para

*¹⁵ BASSOLS Coma, M. *La Gestión del Urbanismo en Europa*. Encuentros de gerencias municipales de urbanismo. Madrid gerencia municipal de urbanismo, páginas 22-31, Cuadernos de documentación e información municipal nº24.

concluir, los propietarios de suelo, reciben el mismo tratamiento que en la legislación valenciana (artículo 118).

10.1.3.- La recepción de la figura del Agente Urbanizador en el resto de Comunidades Autónomas

A medida que se vayan promulgando las diferentes legislaciones autonómicas en materia de urbanismo se irá recogiendo la figura del Agente Urbanizador que hemos expuesto hasta el momento, con diferentes matices en función del contexto y tradición características de cada ordenamiento. En concreto, las CCAA que han incorporado esta forma de gestión son las siguientes:

- Extremadura, Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial.
- Murcia, Ley 1/2001, de 24 de abril, de Suelo.
- Castilla y León, Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo.
- Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística.
- Asturias, Ley 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.
- Cataluña, Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo.
- Canarias, Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el TRLOTG.
- La Rioja, Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Aragón, Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística.
- Cantabria, Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo
- Navarra, Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo.
- Galicia, Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural.

10.1.4.- El agente urbanizador en Canarias

En Canarias, el cauce para la participación de los particulares sin necesidad de que ostenten la propiedad del suelo es el sistema de ejecución privada de empresarial. De conformidad con el TRLOTG, la ejecución del planeamiento puede llevarse a cabo mediante dos tipos de sistemas divididos en dos grupos: sistemas de ejecución privada (Concierto, Compensación y Ejecución empresarial) y Sistemas de ejecución pública (Cooperación, Expropiación y Ejecución forzosa). El sistema de ejecución empresarial se caracteriza porque el beneficiario es un particular o particulares que o no cuentan con propiedad alguna en el sector o bien cuentan con menos del 50% de superficie del mismo. El beneficiario asume la entera actividad urbanizadora y deberá realizar conforme al convenio aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y la oferta efectuada a los propietarios del suelo, así como a los restantes compromisos voluntarios asumidos.

No existe novedad alguna con respecto a las anteriormente citadas, si bien allí se recogía expresamente la figura del urbanizador, la Ley canaria parece haberlo evitado

intencionadamente, siendo prácticamente idéntico el sistema de ejecución empresarial al de concurrencia de Castilla y León, a la concesión urbanizadora de Aragón y, claro está, al «padre» de todos ellos, la ejecución indirecta de las Actuaciones Integradas en la Ley valenciana y en la Ley castellano-manchega.

10.2.-La gestión y la ejecución urbanísticas en Canarias a examen

10.2.1.- Breve introducción acerca del Derecho Urbanístico Canario

En el ejercicio de competencias en materia de Urbanismo y Medio Ambiente por la CA de Canarias, se pueden convenir en la existencia de siete etapas que corresponden a los hitos más relevantes de carácter organizativo o normativo que han ido marcando el devenir del ordenamiento territorial autonómico*¹⁶ :1.- Primer periodo: 1978-1985. No se tiene iniciativa legislativa alguna, únicamente se aprueba la normativa previa para organizar la Administración autonómica en la materia. 2.- Segundo periodo: 1985-1987. Fase de puesta en marcha y consolidación de la Administración autonómica en materia de Urbanismo. Se produce en primer gran desarrollo normativo, para la creación de un sistema normativo urbanístico complementario del supletorio estatal (TRL576). 3.- Tercer periodo: 1987-1993. Publicación de la Ley de Disciplina Urbanística en 1990 y primer intento de configurar un sistema normativo autonómico en 1991 con la formulación del Pacto del Territorio. 4.- Cuarto Periodo: 1993-1999. Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, Decreto 35/1995, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de contenido ambiental del planeamiento urbanístico y una serie de Leyes y Reglamentos sectoriales que inciden en el urbanismo: Ley 4/1994, de 25 de abril, de Ordenación Comercial, Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo y Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. 5.- Quinto periodo: 1999-2001. Se produce la entrada en el Parlamento del Proyecto de Ley de Ordenación del Territorio. Se promulga el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el TRLOT. 6.- Sexto periodo: 2001-2003. El Gobierno tramita por el procedimiento de urgencia una Ley medida, la 6/2001, de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo, que suscita gran controversia. 7.- Séptimo periodo: 2003-2006. Aprobación de las Directrices de Ordenación.

El balance de estos treinta años de urbanismo en Canarias es agri dulce en palabras de PAREJO y DOMÍNGUEZ VILA: “Tras un comienzo equiparable al resto de CCAA en los aspectos organizativos y normativo, en los últimos años se ha perdido la visión de conjunto y la previsión de políticas acordes con el marco jurídico establecido, deslizándose por caminos de la contingencia, improvisación de medidas poco reflexionadas y nada consensuadas con los actores sociales e institucionales que hacen que nos encontremos a pocos meses del cumplimiento de los plazos previstos

*¹⁶ PAREJO Alfonso, Luciano y DOMÍNGUEZ Vila, Antonio, *Veinte años de Derecho Urbanístico canario*, Editorial Montecorvo (2007), págs.. 33-66

y ampliados varias veces, para que los planeamientos de ordenación territorial y urbanísticos se adapten a los nuevos cuerpos normativos...que nos hacen avizorar una pésima opinión del estado de las cosas en esta materia y la ingente tarea de acometer la simplificación, claridad del Derecho aplicable, seguridad jurídica, coordinación y correcta aplicación de los principios de subsidiariedad, proporcionalidad y autonomía del ordenamiento urbanístico”.

10.2.2.- Conclusiones del I Congreso Canario de Derecho Urbanístico

El desarrollo de este supuesto teórico-práctico real, de gestión de la Unidad de Ejecución “El Lamero”, a lo largo de los apartados precedentes no es más que un pretexto para abordar la problemática de la gestión y ejecución urbanísticas en Canarias, que, en palabras del reconocido urbanista canario, D. Carmelo Padrón, en el I Congreso Canario de Derecho Urbanístico celebrado en Las Palmas de Gran Canaria los días 13,14 y 15 de mayo de 2009, “es la asignatura más suspendida en Canarias”.

En el marco de citado Congreso y por el motivo expuesto anteriormente, se afrontó la Gestión y la Ejecución urbanísticas desde los cuatro prismas que a continuación se detallan, y en un análisis pormenorizado sobre esta materia se concluyó que los puntos más urgentes a resolver o delimitar son:

1.- El marco normativo

- La práctica de la gestión y su regulación deben adaptarse a los términos establecidos en la legislación estatal (TRL208).
- El grado de madurez alcanzado por el RGUCan permite analizar la posibilidad de plantear su evolución hacia soluciones de menor complejidad, que mejoren la transparencia y agilidad de los procesos y, como consecuencia de ello, la seguridad jurídica de los agentes que intervienen en el proceso de transformación urbanística, potenciando la capacidad para resolver los problemas reales de la gestión y la ejecución del planeamiento.

2.- Facilitar la gestión desde la ordenación

- Necesidad de buscar un punto de equilibrio entre el grado de concreción de la ordenación que parece exigir la ejecución en los ámbitos de SUNCU y en algunos sectores de suelo urbanizable, por una parte y, por otra, la oportunidad de remitir al planeamiento de desarrollo -y, en consecuencia, a la posibilidad de iniciativa de los particulares-, las determinaciones en el resto del suelo urbanizable.
- La recepción de la urbanización constituye un acto administrativo de recategorización del suelo urbano no consolidado por la urbanización y de reclasificación y recategorización del suelo urbanizable en suelo urbano consolidado por la urbanización, sin necesidad de revisar el planeamiento. Esto puede hacerse a través del propio instrumento de ordenación, que puede y debe establecer los requisitos precisos para que se produzca el cambio de clase y categoría.
- En el proceso administrativo de elección entre sistemas de ejecución, es precisa una motivación -suficiente para formar la convicción del juzgador-, de la elección de un sistema de ejecución pública, lo que evitará la anulación de determinados actos administrativos.

- El planeamiento parcial de desarrollo debe aprobarse con posterioridad a la entrada en vigor del planeamiento general, con el fin de conseguir la viabilidad jurídica y económica del primero.
- Cuando un sistema general se adscriba a varios sectores, debe precisarse la localización precisa de la superficie del sistema general adscrita a cada sector.
- Es necesario, y legalmente viable, establecer a través del instrumento de ordenación, coeficientes de ponderación aplicables al suelo de los sistemas generales adscritos a sectores de suelo urbanizable, que permitan la valoración relativa de los mismos en relación al valor del suelo del sector al que se adscriben en función de factores diferenciales de valor.

3.- La determinación del sistema

- Las intervenciones de dotación del TRLS08 en suelo urbanizado, cuya finalidad es la modificación de la intensidad o usos edificatorios, quedan fuera de la ejecución sistemática propia de los procesos de reforma o renovación urbana, si bien es posible la equidistribución y la recuperación de plusvalías mediante la cesión del suelo en el que se localicen los aprovechamientos lucrativos correspondientes, para lo que deberá tenerse en cuenta lo establecido con carácter supletorio por la DT2ª TRLS'08 sobre el cumplimiento de los deberes de los propietarios de suelo incluidos en las áreas de dotación delimitadas en el marco de las actuaciones de dotación.
- Los actos administrativos de ejecución deben ser posteriores a la entrada en vigor del instrumento de ordenación ya que, en caso contrario, determinarían la nulidad de pleno derecho de los primeros.
- Los términos en los que el RGUCan determina los criterios sobre la adjudicación de los sistemas de ejecución privada exigen una clarificación del porcentaje de propietarios del ámbito o sector necesario para impulsar el sistema de compensación (“al menos el 50%”, “el 50%”, “más del 50%”) que impida situaciones difícilmente sostenibles en cuanto a la legitimación de los propietarios.

4.- La ejecución empresarial

- La distinción entre las figuras del empresario promotor y el empresario constructor en el proceso de adjudicación de las obras de urbanización queda vinculada, en principio, en el primero, a la normativa urbanística, y en cuanto al segundo, al proceso de aplicación de las normas sobre contratación administrativa, si bien es probable que, en un futuro próximo, la adaptación al derecho comunitario unifique los criterios los procedimientos de designación de ambas figuras.
- En el fracaso del sistema de ejecución empresarial están cuestiones tales como, que el sistema ha operado fundamentalmente como un procedimiento de incorporación del agente urbanizador a la propiedad de los terrenos por la vía de su constitución en agente promotor, o la ausencia de asesoramiento técnico especializado en el proceso de gestión

10.3.- El fracaso del sistema de ejecución empresarial en Canarias frente al éxito del agente urbanizador en otras comunidades autónomas españolas: motivos.

10.3.-1 La gestión urbanística en Canarias mediante el sistema de Ejecución Empresarial desde la aprobación del TRLOTIC.

A octubre de 2009, tras casi diez años de entrada en vigor del TRLOTG únicamente se han desarrollado cinco sectores por medio de este sistema, en concreto:

- **Sector: U.A. – La Cuesta 3**
Municipio: La Laguna
Promotor: Construcciones Industriales Valle Colino, S.L.
Aprobación Definitiva: 10 de Noviembre de 2006.
- **Sector: U.A. – La Cuesta 27**
Municipio: La Laguna
Promotor: Salatin Promociones, S.L.
Aprobación Definitiva: 10 de Marzo de 2008.
- **Sector: Urbanizable La Trinchera**
Municipio: Granadilla de Abona
Promotor: Casa Inglesa, S.L.
Aprobación Definitiva: 28 de diciembre de 2004
- **Sector: U.A. – Lazareto***
Municipio: Las Palmas de Gran Canaria
Promotor: FADESA
Aprobación Definitiva: No tiene.
- **Sector: U.A. – 43.1 Los Calvarios***
Municipio: Las Palmas de Gran Canaria
Promotor: Moher Inmuebles, S.L.
Aprobación Definitiva: No tiene.

**Los dos expedientes administrativos iniciados en Las Palmas de Gran Canaria han sido archivados por anular en TS la delimitación de las unidades de actuación.*

Resulta de interés la visión oficial ofrecida desde la Generalitat Valenciana a los dos años de vigencia de la LRAU con datos estadísticos; se realizó durante el mes de noviembre de 1996 una encuesta exhaustiva municipio a municipio sobre todas las actuaciones iniciadas, aprobadas y ejecutadas conforme a la LRAU. Así se sabe que durante el quinquenio (1990-1994) previo a la LRAU en la Comunidad Valenciana se gestionaban por término medio unas 40 actuaciones poligonales cada año; la mitad de los casos se gestionaban por cooperación y la otra mitad por compensación. Desde la vigencia de la LRAU se habían promovido en menos de dos años 245 actuaciones poligonales (edificatorias y urbanizadoras). Como etapas en el auge de la implantación de la LRAU se describían las siguientes: 1.- Primera etapa: La transición. 2.-Segunda etapa: El final de las Juntas de compensación 3.-Tercera fase: El auge de los concursos.

En la primera etapa, se optaba por la adjudicación preferente con el pacto con los propietarios como una forma de obtenerse mayor tranquilidad por los inversores inmobiliarios. En los primeros siete meses de aplicación de la LRAU tuvo una importancia relativa al canalizar el 77% de la actividad de iniciativa particular, proporción que cae drásticamente al 38% en el período intermedio y que disminuye a un

32% en el último, produciéndose un aumento paralelo e inverso de incremento de la inversión privada sin pacto con propietarios o no propietarios.

En la segunda etapa y en la primavera del 1995 se empieza a notar una intensificación ostensible de la actividad urbanizadora. Los casos de urbanizador con propiedad minoritaria o nula en el conjunto del período solo representan el 28% frente al 72% de los casos de propiedad mayoritaria. Es significativo que cuando el urbanizador se encuentra en esta situación de "dueño mayoritario" tiende a solicitar la adjudicación en concurso abierto y no constituir agrupación de propietarios. Es en el último trimestre de 1995 cuando se produce el cambio de tendencia con un promedio de la propiedad por debajo del antiguo límite legal de las Juntas de Compensación del 60%. Es en la provincia de Alicante donde se detecta que se intensifica la actividad urbanizadora de iniciativa privada en la segunda mitad del 95 y las actuaciones que se producen se presentan por propietarios con más del 60% y menos de la propiedad total del polígono. Es lo que permitió aumentar el volumen de inversión privada en urbanización (y construcción) hasta niveles antes desconocidos. Siendo el tiempo un factor importante en la inversión empresarial la primera ventaja que supusieron los concursos de selección es que permitían legitimar una diferenciación de papeles entre los operadores económicos dinámicos (agente urbanizador) y los estáticos (los propietarios) que al no tener un proyecto empresarial concreto esta nueva fórmula les permite en principio participar en los beneficios de la urbanización sin tener que asumir las responsabilidades de la gestión urbanística.

En una tercera fase, se produce un auge de los concursos. Así durante el año 1996 los casos de competencia efectiva en los concursos son abundantes y empiezan a tener una importancia decisiva en cuanto a la inversión privada que movilizan. Más del 33% de ésta, depende de los concursos con competencia efectiva. La competencia se produce hasta entre dos o cuatro urbanizadores. Casi la mitad (45%) de la inversión privada que se mueve en este período final depende de urbanizadores sin ninguna propiedad y más de la mitad (53%) de urbanizadores tienen menos del 30% de la propiedad de los terrenos que gestionan. Por tanto, ya a finales de 1997 se puede decir que es un fenómeno generalizado el caso de urbanizadores sin propiedad.

10.3.2.- Diez años de existencia del sistema de ejecución empresarial: razones de su fracaso

1.- Falta de una regulación ordenada y concentrada. La experiencia práctica de casi un lustro desde la promulgación del RGUCan pone de manifiesto una serie de problemas prácticos que evidencian la necesidad de reforma. Se debe proceder a concentrar toda la regulación de los procedimientos para el establecimiento y adjudicación del concreto sistema de ejecución privada, así como la regulación de cada concreto sistema a efectos de que el capítulo que los regule (RGCan) se limite al desarrollo del mismo partiendo de su previo establecimiento (TRLOTC). Se hace patente una necesidad inexorable de sistematización normativa.

2.- Errónea creencia de que el proceso urbanizador es una facultad del derecho de la propiedad inmobiliaria. Así en el Preámbulo del TRLS08 se recoge que: “el régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, que -en los términos en que la configure la legislación urbanística en el marco de esta Ley- es una actividad económica de interés general que afecta tanto al derecho de la propiedad como a la libertad de empresa. En este sentido, si bien la edificación tiene lugar sobre una finca y accede a su propiedad -de acuerdo con nuestra concepción histórica de este instituto-, por lo que puede asimismo ser considerada como una facultad del correspondiente derecho, la urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse la Administración o encomendar a privados, y que suele afectar a una pluralidad de fincas, por lo que excede tanto lógica como físicamente de los límites propios de la propiedad. Luego, allí donde se confíe su ejecución a la iniciativa privada, ha de poder ser abierta a la competencia de terceros, lo que está llamado además a redundar en la agilidad y eficiencia de la actuación”. Por el contrario, el proceso urbanizador no es una facultad del derecho de la propiedad inmobiliaria. La gestión y la ejecución urbanísticas son competencias propias de la función pública, pero ello no obsta a la participación de la empresa privada. Siendo el urbanismo en su fase de ejecución una típica actividad empresarial, el agente urbanizador cuenta con grandes ventajas frente a otras formas de gestión de suelo. Nuestro ordenamiento jurídico posibilita que un no propietario pueda ser el adjudicatario del ejercicio de la actividad de gestión y ejecución del planeamiento. Efectivamente, el sistema de ejecución por ejecución empresarial es el sistema privado en el que el adjudicatario es un tercero no propietario o un propietario o un conjunto de propietarios que representan menos del 50% del total de la superficie de la unidad de actuación y, en su caso, de los sistemas generales adscritos.

3.- Nulo interés empresarial por el sistema de ejecución empresarial.

Después de diez años desde la entrada en vigor del TRLOTIC, que introdujo en nuestro ordenamiento jurídico el sistema de ejecución empresarial, se puede afirmar que la implantación del referido sistema está siendo extremadamente escasa, tal y como hemos señalado en el apartado precedente. Como es bien sabido, hasta ahora el sistema ha operado como permanente “amenaza” latente a efectos de que los propietarios acometan el proceso urbanizador impulsando iniciativas tendentes al establecimiento y adjudicación del sistema de concierto o de compensación. Pasado una década del diseño legal del sistema de ejecución empresarial, en palabras de PADRÓN “el lobo apenas ha asomado la patita pero el miedo a su aparición sigue estando presente”.

4.- Ausencia de cultura empresarial en la promoción urbanística. El empresario canario no asume invertir bajo riesgos jurídicos. Según se desprende de los boletines oficiales de la provincia, en la gestión urbanística en Canarias predominan los sistemas de compensación y concierto, con escasa o nula existencia del sistema de ejecución empresarial tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado precedente. La ausencia de experiencias concretas y específicas en la práctica dificultan aún más la proliferación de este sistema, puesto que los empresarios se muestran muy cautos a la hora de emprender una actividad totalmente desconocida, con los riesgos inherentes que supone (inversión, inseguridad jurídica, ausencia de datos comparables, éxito del proyecto empresarial, etc.)

5.- Ausencia de técnicos asesores en la gestión urbanística. El urbanismo en Canarias ha estado, desde sus comienzos, caracterizado por la falta de especialización de los sujetos intervinientes (no profesionales). El urbanismo en general, y en Canarias en especial, se ha convertido en una tarea solo apta para especialistas. La tramitación de un Plan General requiere la aplicación de numerosísimas normas: TRLS08, TRLOTIC, Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, Reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento, Reglamento canario de procedimiento de los instrumentos de ordenación y RGUCan, Ley de Patrimonio, Reglamento de Planeamiento Estatal, como textos básicos de aplicación. Para la redacción de un Plan General en Canarias, además de tener en cuenta la amplia legislación citada en parte, hay que considerar todo el planeamiento de rango superior que afecte al municipio en cuestión. Así, las Directrices de Ordenación General y del Turismo y las otras sectoriales que próximamente se irán

aprobando; el Plan Insular de que se trate; Normas y Planes de los Espacios Naturales situados en el municipio y Planes Territoriales Parciales. También ha de ser valorada la presencia en el territorio a ordenar de Bienes de Interés Cultural en sus diversas categorías, o los Lugares de Interés Comunitario. A lo anterior hay que sumar que los Planes Generales deben ser informados por una larga lista de administraciones tanto pertenecientes al Estado, a la Comunidad Autónoma, como a la Administración Local. El control final del cumplimiento de toda la legislación y su tramitación corre a cargo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias. Hay que destacar también que la mayoría de los planes están integrados por, al menos, tres voluminosos documentos que son el avance, el documento de tramitación o de aprobación inicial y el documento de aprobación provisional o definitiva. También es de mencionar la escasez de recursos humanos con que cuentan las Administraciones competentes, pocas personas y carentes de formación específica en la materia.

6.- Éxito de los sistemas de Compensación y de Concierto. La búsqueda de una relativa tranquilidad y la ausencia de experiencias comparables llevan a los empresarios a no apostar por la modalidad de ejecución empresarial a pesar de los beneficios jurídicos con que cuenta el adjudicatario.

7.- Problemas relacionados con los plazos del procedimiento administrativo que dilatan y dificultan la buena gestión empresarial. La intervención de la Administración a lo largo de todo el procedimiento de ejecución empresarial dilata considerablemente la gestión en el tiempo, lo que supone unos grandísimos costes para los empresarios, que, por esta razón deciden acudir a los restantes sistemas presentes en la legislación canaria de suelo.

10.3.3.- Perspectivas de futuro

El sistema de ejecución empresarial es el de todos los privados el que más se cohonesto con la concepción legal que sostiene que el proceso urbanizador no es una facultad del derecho de la propiedad inmobiliaria. Para los propietarios, es más un campo de oportunidades que de amenazas reales.

El sistema puede calificarse como el de menor grado de adhesión, al necesitar el menor porcentaje representativo de la propiedad (menos del 50%) en relación con los otros sistemas (concierto 100%; compensación, 50% o más, sin llegar al 100%). Es un sistema de legitimación “non ob rem”, en la medida que los terceros no propietarios

están legitimados para instar su aplicación cumpliendo determinados requisitos. Asimismo, potencia el pacto a través de diversas vías (ofertas de compra previa, convenio urbanístico de gestión, pactos previos de iniciativa o participación en la gestión de los propietarios). Por último, la posibilidad de emplear la expropiación garantiza el desarrollo del sistema, al contar el adjudicatario con la condición de beneficiario de la misma entre las posibilidades que se ofrecen.

En la práctica de la gestión y ejecución urbanísticas puede ser, para los propietarios, menos agresivo que el sistema de compensación. Si bien es cierto que en ambos puede haber expropiación de bienes y, la integración de los mismos en la ejecución material del sistema de ejecución forzosa tiene mucha mayor elasticidad que la integración en el sistema de compensación.

La libre concurrencia empresarial que implica este sistema permitía a aquellas empresas que ofrecieran mejores condiciones de precio y ejecución material acceder al a gestión; lo que implica grandes ventajas tanto para el sector público (profesionalización y precios contenidos) como para los adjudicatarios de las obras que obtenían su beneficio tras la venta de los solares. De hecho, es apreciable que en las CCAA en las que está establecido el sistema de Agente Urbanizador, los precios de las viviendas son mucho más bajos que en las que están implantados el resto de sistemas. Un claro ejemplo son las diferencias existentes en los valores de la vivienda durante estos últimos años en las distintas CCAA. Mientras en CCAA como Valencia o Castilla-La Mancha, en las cuales está implantado el sistema el precio máximo que alcanzó el metro cuadrado de vivienda fue de 2.430 €/m² y 2.197 €/m², respectivamente, frente a los 3.854 €/m² de la Comunidad de Madrid y 3.833 €/m² de Cataluña. Otro dato interesante es saber que en relación a los 30 municipios más caros de nuestro país no se encuentra ninguno perteneciente a las Comunidades Autónomas en las cuales se utiliza el sistema urbanizador. Por el contrario en la relación de los 30 municipios más baratos de España, los municipios encuadrados en este sistema representan el 60% de los mismos.*¹⁶

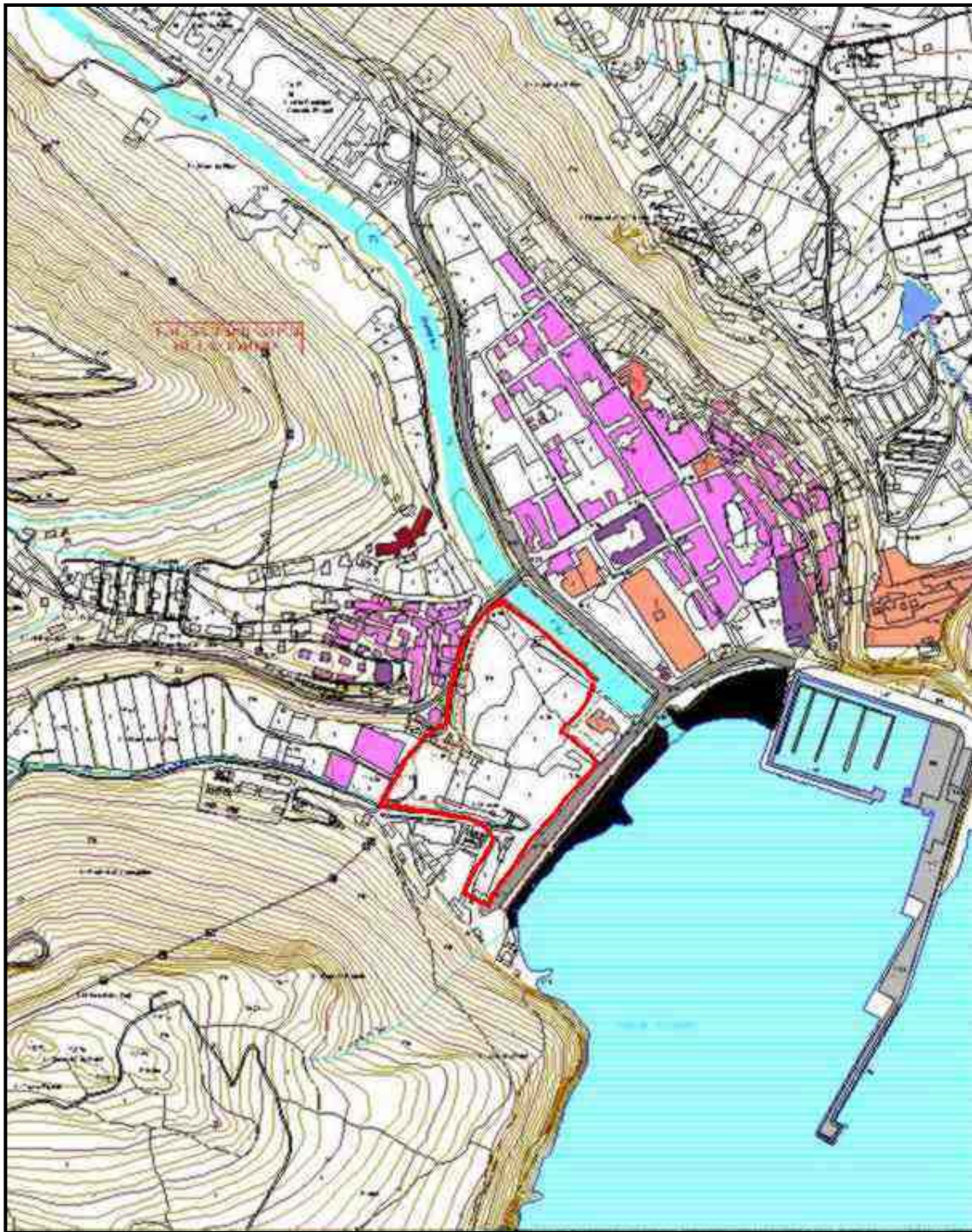
^{*16} Fernando Acedo-Rico Henning, Registrador de la Propiedad, Doctor en Derecho. Profesor de la Universidad Rey Juan Carlos. *Exposición "Panorama actual del urbanismo en relación a la figura del agente urbanizador"*, Toledo, junio de 2009.

BIBLIOGRAFÍA

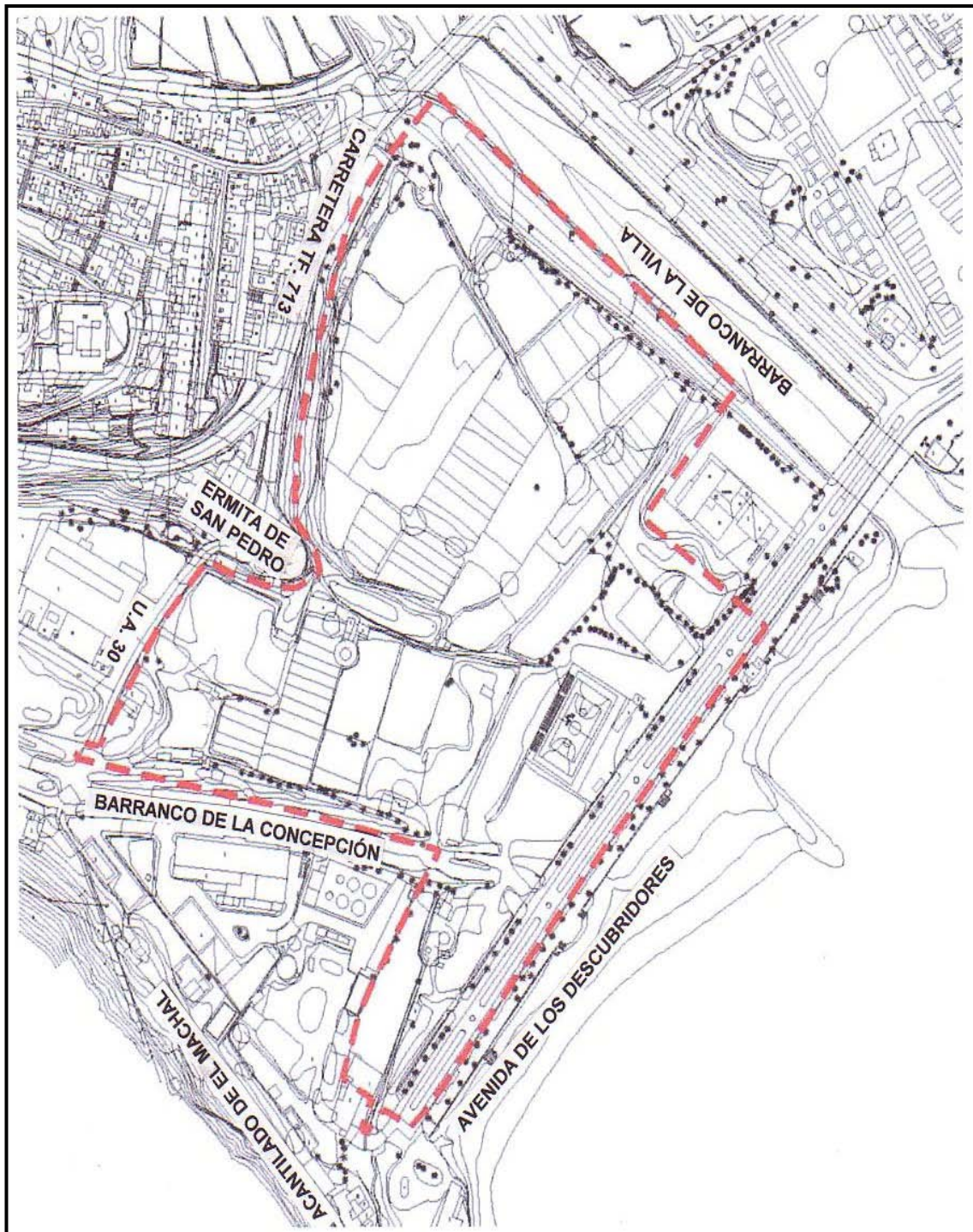
- Derecho Administrativo. D. Luciano Parejo Alfonso. Editorial Ariel (2003).
- Resumen histórico del Urbanismo en España. D. Javier García Bellido (1968,1987). IEAL, Madrid.
- Historia de la Legislación Urbanística. D^a Marta Lora- Tamayo. Editorial Iustel (2007).
- Lecciones de Derecho urbanístico. D. Eduardo García de Enterría y D. Luciano Parejo Alfonso. Editorial Civitas, 2ª edición, Madrid (1981).
- Introducción al Derecho urbanístico. D. Tomás Ramón Fernández. Editorial Marcial Pons . Madrid (2007)
- Derecho urbanístico: Manual para juristas y técnicos. D. R. Santos Díez y D.J. Castelao Rodríguez. El Consultor de los Ayuntamientos, Abella, 7ª edición. Madrid (2008)
- Legislación del urbanismo. D. J.F. Méndez Caseco. Editorial Aranzadi (2008).
- Cuerpo del derecho civil romano. D. Ildefonso L. García del Corral, Tomo 3º Digesto, 6º y 7º Partes. Barcelona 1897, páginas 413 y siguientes
- Cedulaario Indiano (Año 1596). D. Diego De Encinas. Ediciones de Cultura Hispánica, Madrid 1945, pág. 145 b.
- Nueva Recopilación (Año 1640). Edición facsímil de Editorial Lex Nova. Valladolid, 1982.
- Novísima Recopilación de las leyes de España, mandada formar por el señor Don Carlos IV. Madrid, 1805. (BOE 1976)
- Los inicios del Derecho Urbanístico en el periodo del liberalismo moderado y en el sexenio revolucionario (1846-1876). El ensanche de la ciudad como modelo urbanístico y sistema jurídico. D. Martín Bassols Coma. Ciudad y Territorio XXVIII, nº 107-108. Ministerio de Fomento, Madrid,1996, pág.24.
- Los principios del Derecho Urbanístico”, D. Diego Membiela Amor. tesis no publicada, 1996. Depositada en la Biblioteca del INAP, Madrid, pág. 7.
- Derecho Administrativo III. Bienes públicos. Derecho urbanístico. D. Ramón Parada, Undécima Edición. Marcial Pons, Barcelona 2007.

- Apuntes para una interpretación del sistema urbanístico. D. Luciano Parejo Alfonso, Ciudad y Territorio, XXVIII, 107-108. Ministerio de Fomento, Madrid, 1996, págs. 160-161.
- La iniciativa privada empresarial en la ejecución del planeamiento urbanístico. Un estudio sobre la figura del agente urbanizador en el derecho autonómico español. D. Julio Olmedo Álvarez. Departamento de Ciencia Jurídica. Universidad de Castilla La Mancha
- El régimen urbanístico de la propiedad inmobiliaria en España, en Propiedad, expropiación y responsabilidad. La garantía indemnizatoria en Derecho europeo y comparado, D. Luciano Parejo Alfonso, dirigido por Javier Barnés. Editorial Tecnos, Madrid, 1996, pág. 216.
- Las Nuevas Legislaciones Urbanísticas de las Comunidades Autónomas: una visión de conjunto. D^a Marta Lora-Tamayo Vallvé. Departamento de Derecho Administrativo de la UNED.
- El Agente Urbanizador en el derecho urbanístico español. D. Alejandro Javier Criado Sánchez, Editorial Reus (2005).
- El agente urbanizador o la conversión de una función pública en una actividad empresarial sin riesgo. D. Ramón País Rodríguez. Revista de Derecho de la UE, nº 7, segundo semestre de 2004 (págs. 313-343). Editorial UNED.
- Teoría general de la Urbanización y aplicación de sus principios a la reforma y Ensanche de Barcelona, Volumen II. D. Ildefonso Cerdá. Imprenta española, Madrid (1867)
- Pensamiento Económico del Proyecto de Ensanche de Barcelona (1860). D. Ildefonso Cerdá.
- Apuntes para una interpretación del sistema urbanístico. D. Luciano Parejo Alfonso. Ciudad y Territorio, XXVIII, 107-108. Ministerio de Fomento, Madrid, 1996, págs. 160-161.
- Veinte años de Derecho Urbanístico canario, D. Luciano Parejo Alfonso. Editorial Montecorvo (2007). Págs. 33-66 y 569-592.

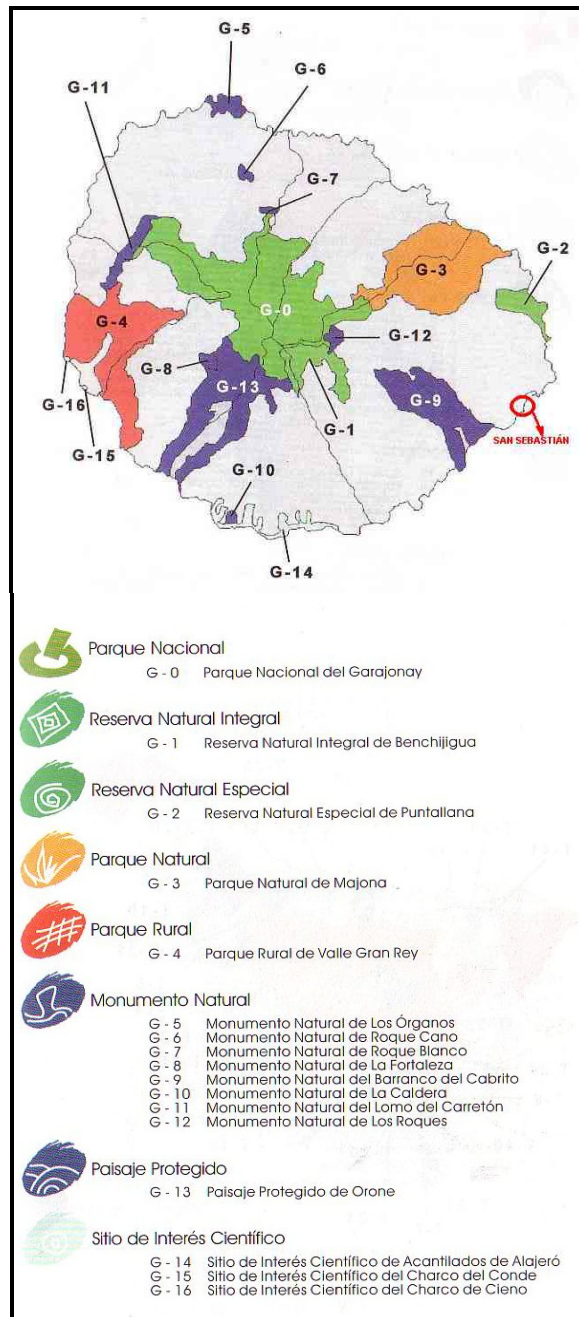
ANEXO I



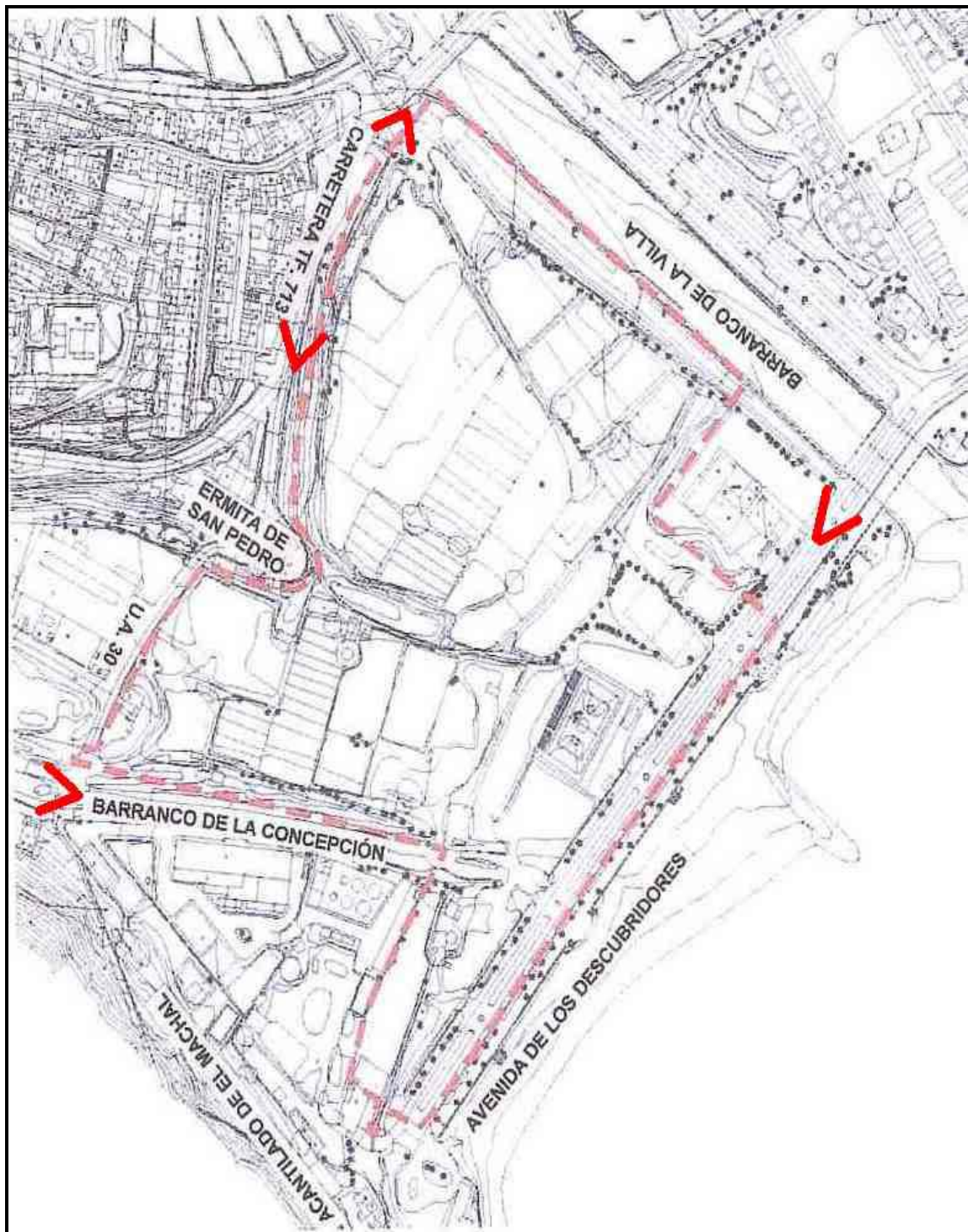
PLANO DE SITUACIÓN



DELIMITACIÓN DEL SECTOR, LINDEROS Y SUPERFICIE



ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE LA ZONA (L.E.N.A.C.)



ACCESOS AL SECTOR

TABLAS DE EVOLUCIÓN Y DENSIDAD DE POBLACIÓN. 1.975-1.999

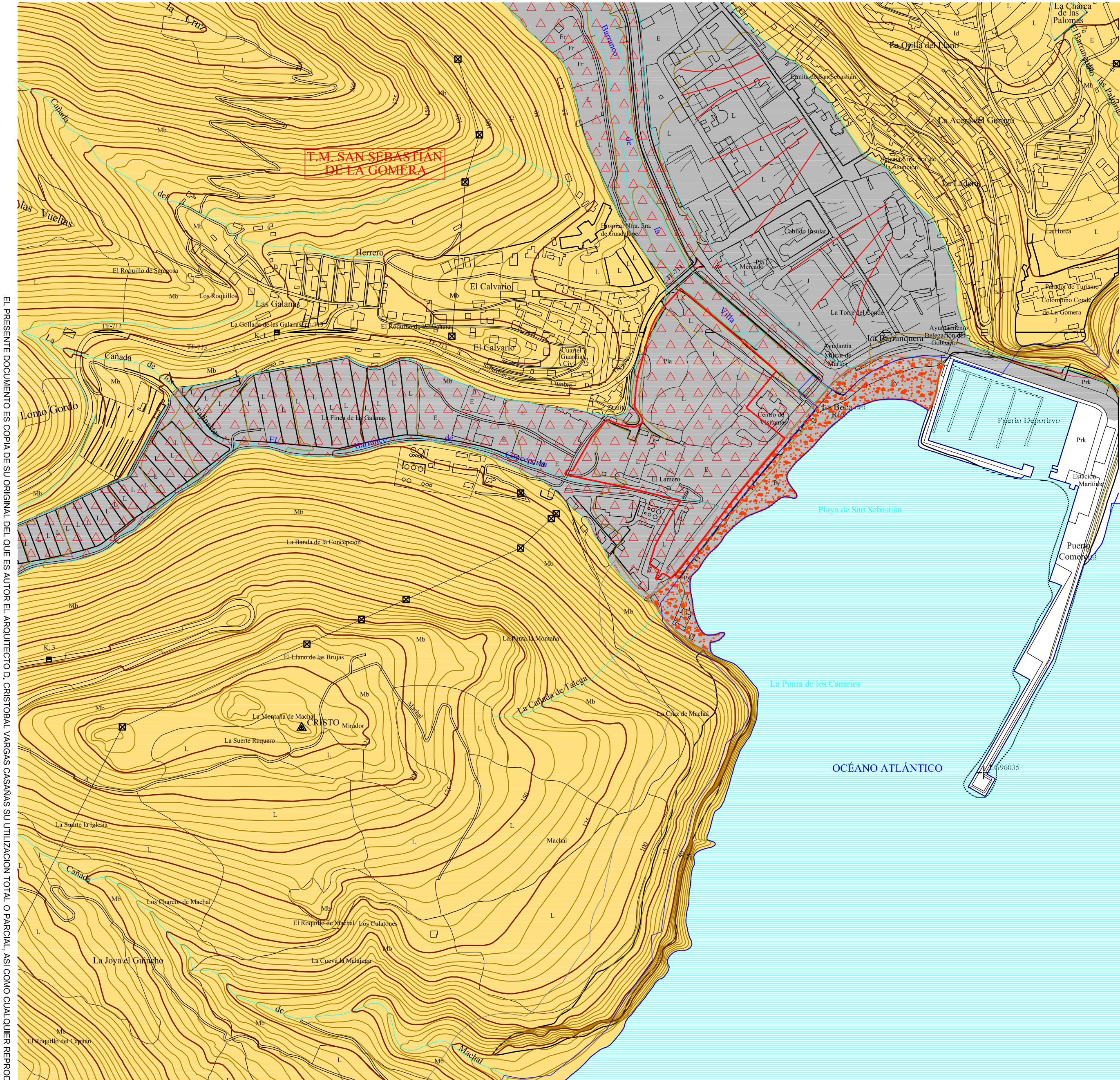
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA						
	1.975	1.979	1.985	1.990	1.995	1.999
Densidad población	52,51	56,72	52,26	52,91	55,10	55,23
Población de derecho	5.965	6.443	5.937	6.010	6.259	6.274

FUENTE: I.S.T.A.C

LA GOMERA						
AÑOS	1.975	1.979	1.985	1.990	1.995	1.999
Densidad población	65	66,45	52,59	47,31	46,05	46,39
Población de derecho	24.035	24.572	19.446	17.485	17.028	17.153

FUENTE: I.S.T.A.C

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. CRISTOBAL VARGAS CASANAS SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION DEL MISMO.



- LEYENDA**
- Serie basáltica subreciente: Formada por coladas del último ciclo eruptivo, presentando niveles piroclásticos intercalados.
 - Depósitos de barranco, relacionados con la erosión, aporte y deposición de los barrancos existentes en el ámbito (Bco de la Villa y de La Concepción).
 - Depósitos de ladera procedente de los escarpes próximos, conformado por materiales heterométricos.
 - Depósitos sedimentarios poligénicos y heterométricos que se encuentran redondeados y clasificados según tamaño debido al oleaje.
 - Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lamerero. S=74.106m2.
 - Zona de Protección.
 - Servidumbre de Protección.
 - Ribera del Mar.
 - Dominio Público.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

—LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁ A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 23 A 28, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES RECLAMATORIAS.

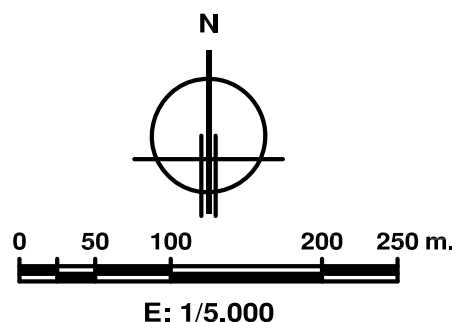
—EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTICULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTICULO 44-8 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

—LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁ PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

—EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MUY REQUERIDO PARA EL EMPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES; POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



DOCUMENTO 2

PLANOS DE INFORMACION

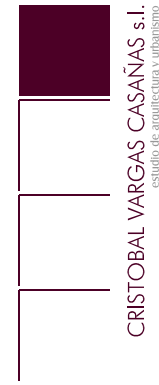
SINTESIS GEOLOGICA

PLAN PARCIAL

SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO

LAMEROS DEL BARRANCO S.L.

SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA



CRISTOBAL VARGAS CASANAS s.l.

Oficina de arquitectura y urbanismo



LEYENDA

- Parcelas que se encuentran en cultivo (papas, millo, etc.).
- Parcelas agrícolas en activo que en este momento no presentan plantación alguna.
- Parcelas agrícolas abandonadas recientemente.
- Parcelas agrícolas abandonadas donde con el paso del tiempo se han ido instalando numerosas especies; fundamentalmente herbáceas.
- Parcela que se encuentra muy degradada debido a los numerosos acopios de material existentes.
- Área explanada la cual no parece tener uso alguno.
- Área explanada y pavimentada que acoge instalaciones deportivas.
- Plataforma que se encuentra asfaltada.
- Área colindante con la pista de tierra existente en el ámbito, en la cual aparecen acopios de materiales, pequeñas edificaciones, etc.
- Parcelas destinada a la acogida de un parking deaguas, apareciendo en ella vehículos para desglace y en uso, junto a edificaciones relacionadas.
- Talud existente en el cual aparecen especies vegetales, herbáceas fundamentalmente.
- Pequeñas agrupaciones de ejemplares de porte arbóreo y arbustivo existentes en la parcela.
- Ejemplares de palmeras, relacionados con las actividades agrícolas existentes y con las áreas ajardinadas. Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.
- Muros de hormigón destinados a separar parcelas.
- Muros construidos en piedra natural, realizados al objeto de separar parcelas agrícolas.
- Áreas que no presentan uso alguno donde se desarrollan especies herbáceas, estas zonas se relacionan con parcelas agrícolas antiguas intervenidas por actividades antrópicas, bordes de barranco o barranqueros.
- Acopio de material existente en la parcela.
- Nave y plataforma pavimentada que da acceso a la mierra, destinada a la acogida de maquinaria.
- Pista de tierra existente.
- Franja ajardinada relacionada con las instalaciones de UNELCO.
- Instalaciones de la planta generadora de energía eléctrica de UNELCO.
- Barranco de la Villa que presenta el cuace pavimentado.
- Vías asfaltadas existentes en las inmediaciones. (Carretera a Playa Santiago, Avda. de Los Descubridores, etc.).
- Aceras existentes de modo colindante con las vías asfaltadas.
- Zonas destinadas a Parking.
- Áreas ajardinadas, así como parterres y medianas provistas de vegetación.
- Edificaciones singulares y parcelas pertenecientes a los mismos que presentan interés así como edificaciones de carácter residencial.
 - 1 Ayudantía Militar de La Marina.
 - 2 Centro de Visitantes.
 - 3 Ermita.
- Acopio de residuos de diversa naturaleza (maderas, metales etc.).
- Pozos.
- Acopios de material inerte.
- Pequeñas edificaciones, relacionadas fundamentalmente con la actividad agrícola desarrollada de modo colindante (cuartos de aperos).
- Gasolinera.
- Edificaciones residenciales existentes e instalaciones asociadas, en el interior del ámbito de estudio.
- Límite del Plan Parcial Sector Residencial El Lamero. S=74.106m2.
- Zona de Protección.
- Servidumbre de Protección.
- Ribera del Mar.
- Domínio Público.
- Deslinde Barranco de La Concepción.
- Baluarde del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se está ejecutando.
- Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

—LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 20 A 28, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

—EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-6 DE LA LEY DE COSTAS.

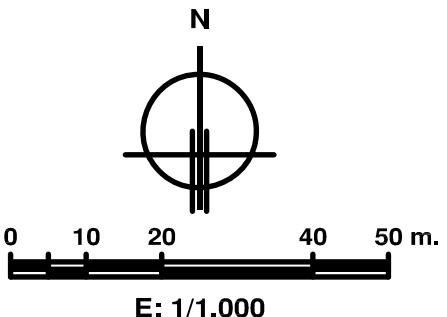
—LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

—LOS USOS Y ACTIVIDADES QUE SE PROHIBEN EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

—EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, HAY REQUERIDO PARA EL EMPAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES.

—POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

—TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN DEL MISMO.



DOCUMENTO 2
PLANOS DE INFORMACION
ESTADO ACTUAL

PLAN PARCIAL
SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO
LAMEROS DEL BARRANCO S.L.
SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA

LEYENDA

- Límite del Plan Parcial del Sector Residencial "El Lamero".(S=74.106m2).
- Servidumbre de Protección.
- Ribera del Mar.
- Dominio Público.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

-LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁ A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 26, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES RECLAMATORIAS.

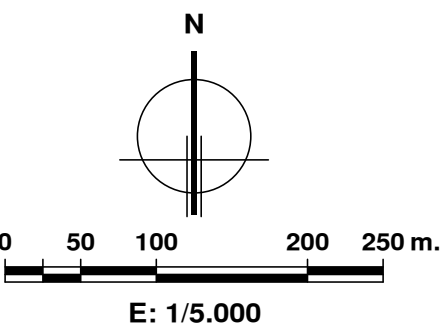
-EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

-LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-B DE LA LEY DE COSTAS.

-LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

-LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁ PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

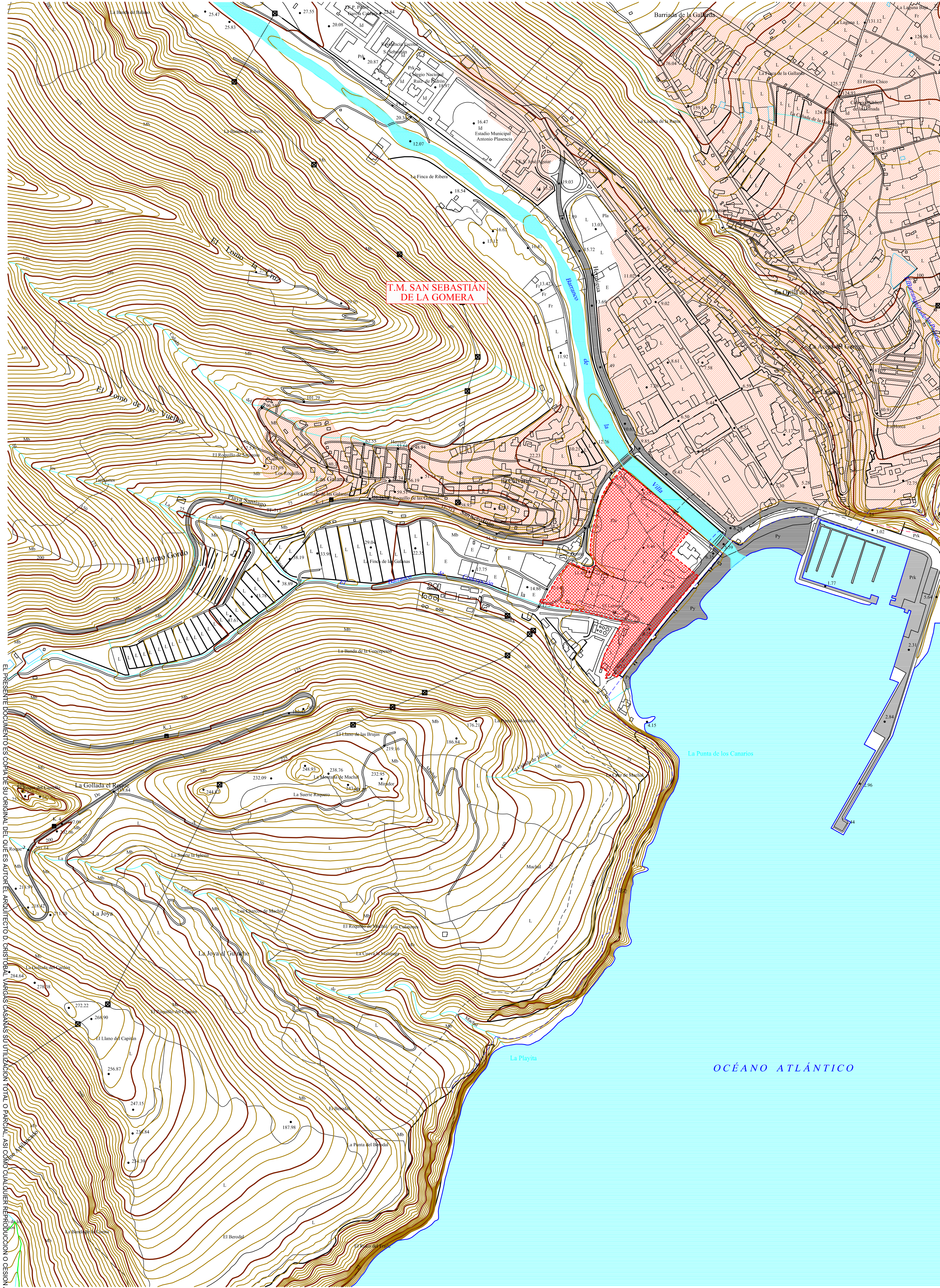
-EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MUY REQUERIDO PARA EL EMPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES, POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PASCARÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



DOCUMENTO 2
PLANOS DE INFORMACION
SITUACION
ORTOFOTO

PLAN PARCIAL
SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO
LAMEROS DEL BARRANCO S.L.
SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA





LEYENDA

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS: Recogidos en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

- G-2 Reserva Natural Especial de "Puntallana".
- G-9 Monumento Natural de "Barranco del Cabrito".

LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC's): Aprobados por la Decisión de la Comisión de 28 de diciembre de 2001 por la que se aprueba la lista de Lugares de Importancia Comunitaria con respecto a la región biogeográfica macaronésica, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.

- LIC ES7020029 Reserva Natural Especial de "Puntallana".
- LIC ES7020035 Monumento Natural de "Barranco del Cabrito".

- Núcleo poblacional de San Sebastián de La Gomera, que ostenta la capitalidad insular.
- Puerto de San Sebastián principal vía de comunicación de la isla.

- Ámbito del Plan Parcial Sector Residencial "El Lamero" (Sup: 74.106 m²).
- Servidumbre de Protección.
- Ribera del Mar.
- Dominio Público.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

—LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN DE TRANSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 33 A 36, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

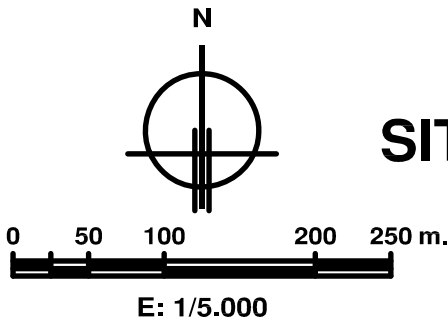
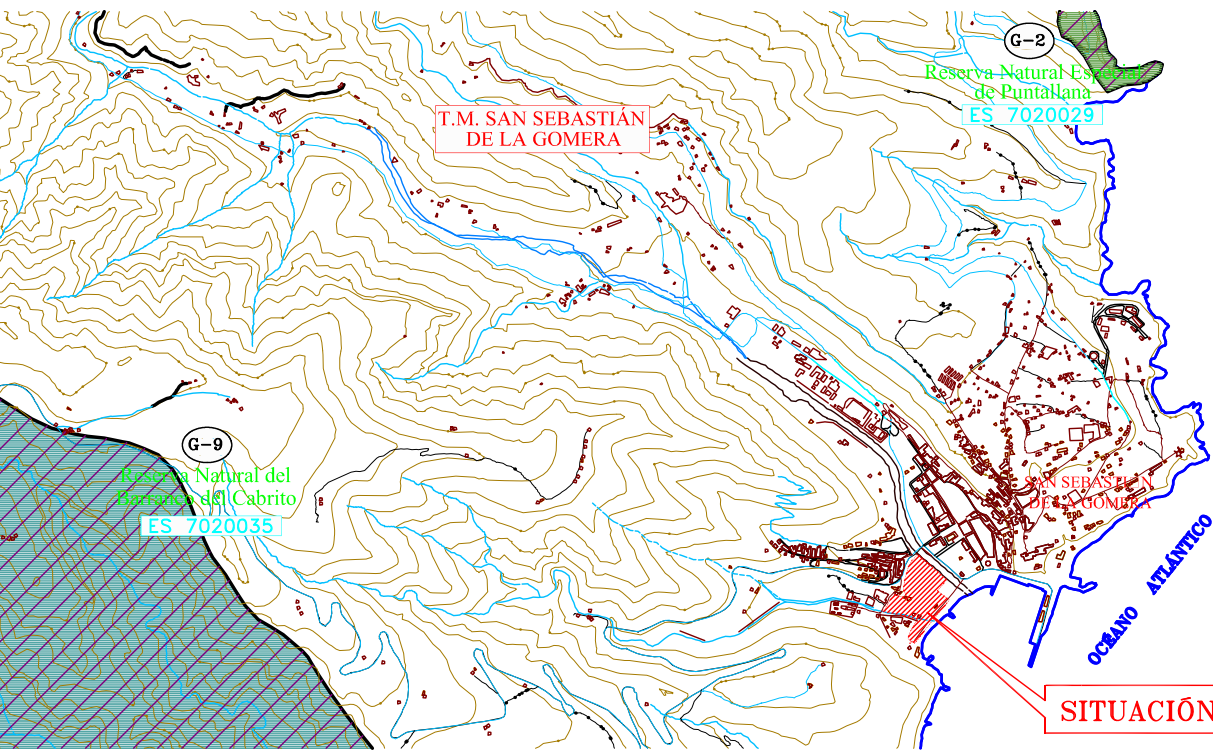
—EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTICULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTICULO 44-6 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

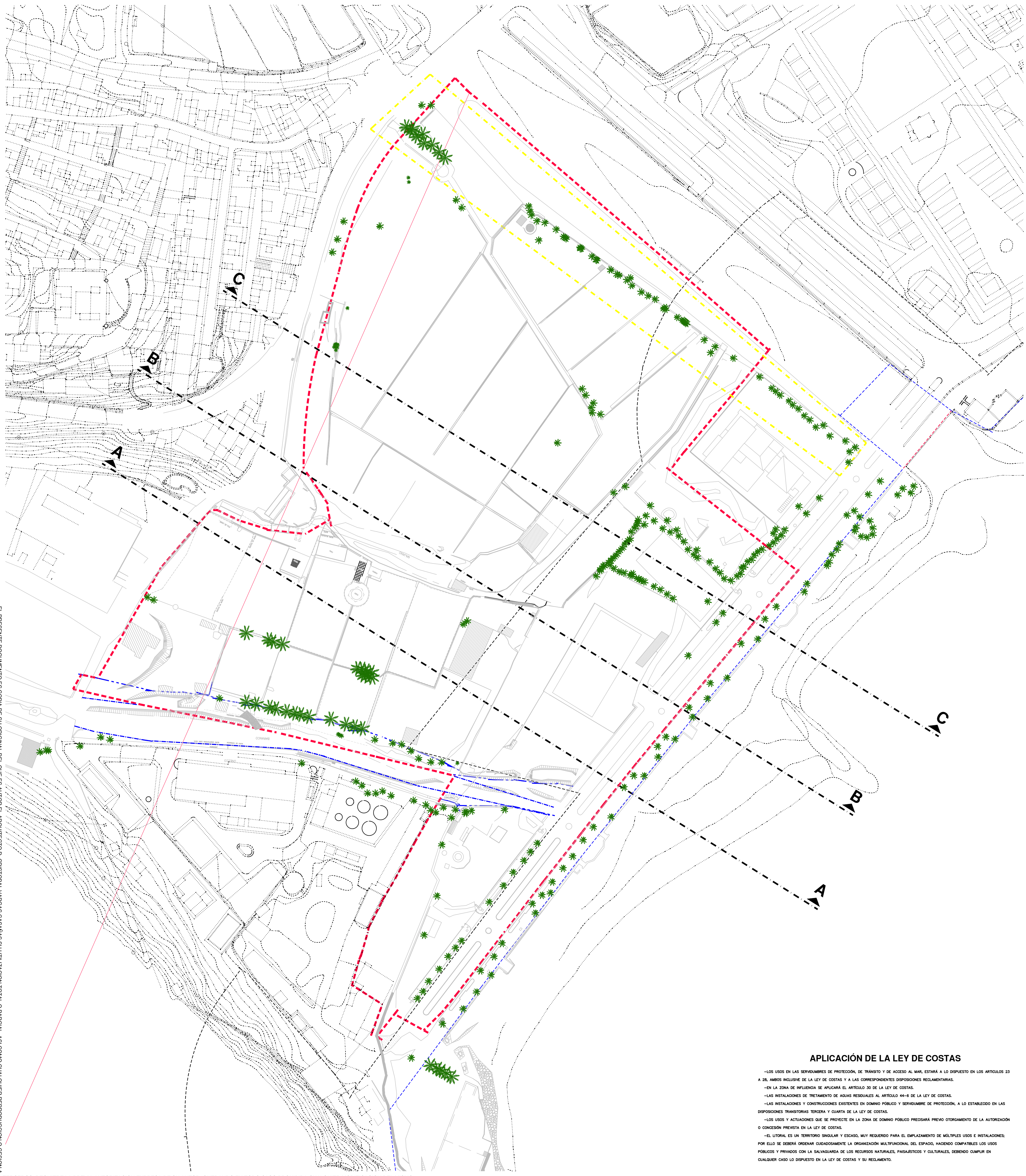
—LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁ PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

—EL USUARIO ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MAY REQUERIDO PARA EL DESPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES, POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PASADISOS Y CULTURALES, DEBENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



DOCUMENTO 2
PLANOS DE INFORMACION
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
ESPACIOS NATURALES Y RED NATURA 2.000

PLAN PARCIAL
SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO
LAMEROS DEL BARRANCO S.L.
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA



- LEYENDA**
- Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lameró. S=74.106m2.
 - Zona de Protección.
 - Servidumbre de Protección.
 - Ribera del Mar.
 - Dominio Público.
 - Deslinde Barranco de La Concepción.
 - Baluarte del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se está ejecutando.
 - * Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

—LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 28, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

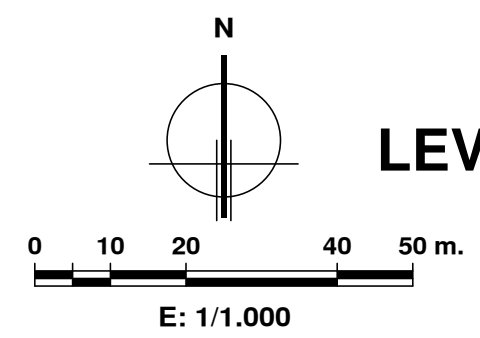
—EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-6 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

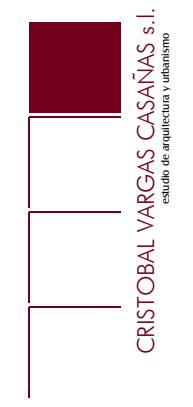
—LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁ PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

—EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MUY REQUERIDO PARA EL ENPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES; POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

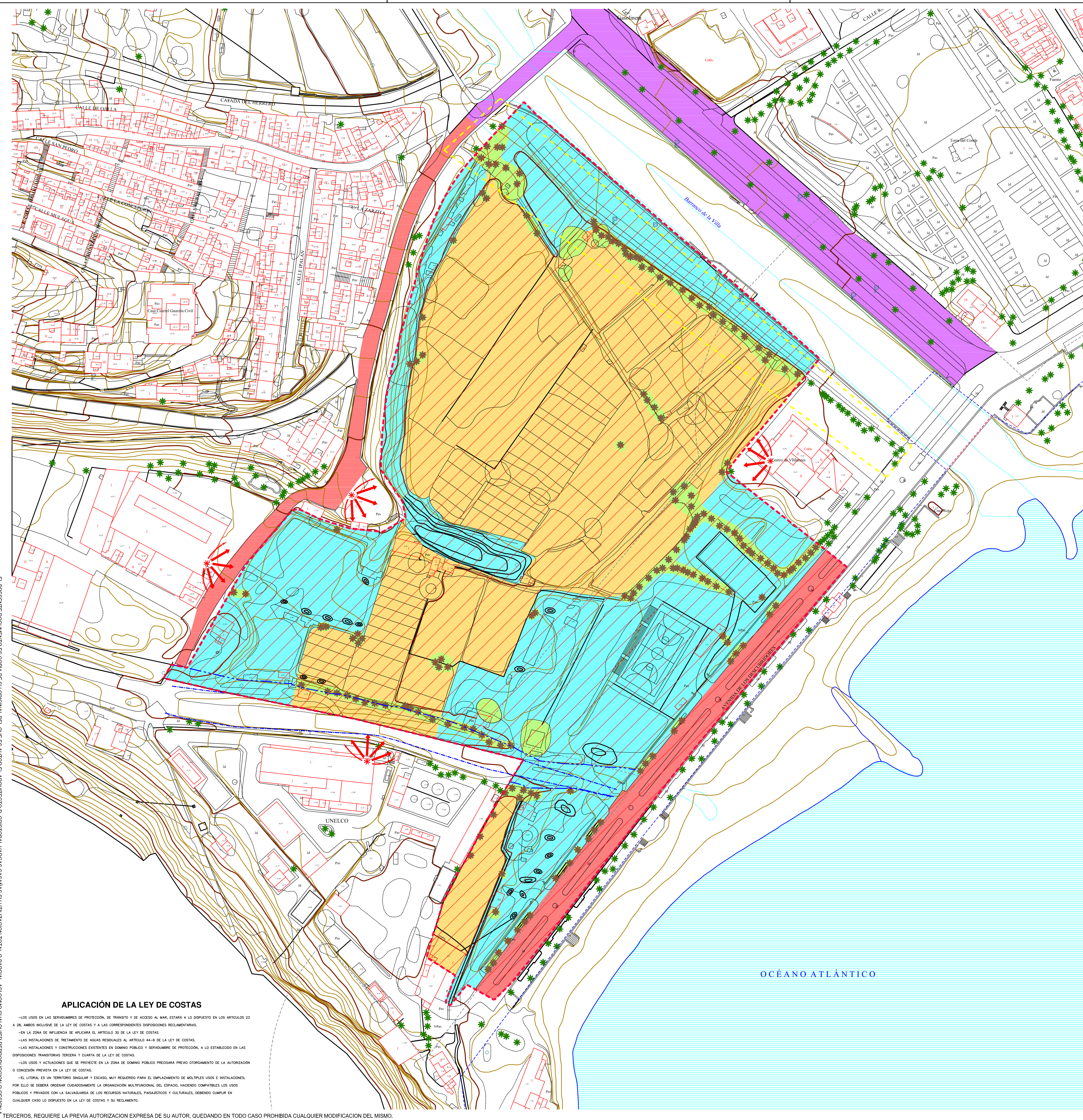


DOCUMENTO 2
PLANOS DE INFORMACION
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

PLAN PARCIAL
SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO
LAMEROS DEL BARRANCO S.L.
SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. CRISTÓBAL VARGAS CASANÚS SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN DEL MISMO.



LEYENDA

POTENCIAL DE VISTAS

- ALTO: Como puntos móviles no encontramos La Avda. de Los Descubridores, puesto que presenta un elevado número de observadores, al igual que la TF-713 que conduce a Playa Santiago y presenta un tránsito significativo y una amplia visión sobre parte del ámbito. En cuanto a puntos fijos presentan un elevado nº de observadores las edificaciones existentes en el ámbito, de carácter industrial, religioso y turístico.
- MEDIO: Se trata fundamentalmente de puntos móviles, siendo el más importante la vía que discurre paralela al Bco. de La Villa que si bien presentan tráfico importante, aparece una pantalla vegetal compuesta fundamentalmente de palmeras canarienses (*Phoenix canariensis*) que impide la visión sobre el ámbito. Así como la vía que discurre a lo largo del cauce del Bco de La Concepción y de la Ermita de La Concepción, que presentan un tráfico escaso relacionado fundamentalmente con las actividades industriales existentes en el ámbito.

INCIDENCIA VISUAL

- MEDIA-ALTA: Esta parcela se observa desde distintas vías de comunicación e incluso desde edificaciones en las cuales se desarrollan actos de diversa índole, culturales, religiosos, etc. siendo, por tanto, perceptible desde diversos ámbitos de forma clara.

CALIDAD PAISAJÍSTICA

- ALTA: Aparecen áreas en las cuales se agrupan numerosos ejemplares de palmera canaria (*Phoenix canariensis*) distribuidos generalmente a modo de franja en algunos límites de la parcela, y áreas en las cuales se agrupan ejemplares de porte arbóreo, existiendo en estas pequeñas áreas también palmeras canarias.
- MEDIA: Se relacionan con las parcelas agrícolas que se encuentran en activo, así como aquellas de reciente abandono, las cuales reflejan los característicos típicos del paisaje agrario del ámbito.
- BAJA: Parcelas agrícolas abandonadas, donde se han ido instalando diversos usos a lo largo del tiempo, así como zonas de vertido y taludes relacionados con la carretera anexa.

FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA

- De modo general se considera BAJA, puesto que no aparecen valores a proteger, al tratarse fundamentalmente de terrenos agrícolas en cultivo y abandonado.
- Áreas de fragilidad ALTA son aquellas en las cuales aparecen elementos vegetales significativos a proteger (*Phoenix canariensis*).
- Límite del Plan Parcial Sector Residencial El Lameró. S=74.106m2.
- Zona de Protección.
- Servidumbre de Protección.
- Ribera del Mar.
- Dominio Público.
- Deslinde Barranco de La Concepción.
- Baluarte del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se está ejecutando.
- Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

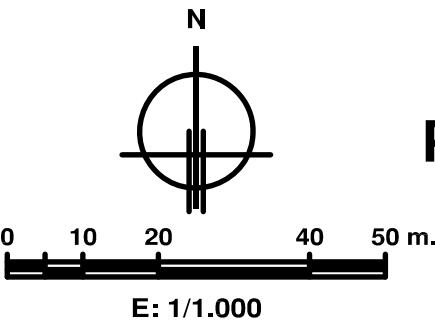
- LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 28, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.
- EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.
- LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-6 DE LA LEY DE COSTAS.
- LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.
- LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PREDSARÁ PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.
- EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MAY REQUERIDO PARA EL EMPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES. POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN DEL MISMO.

CRISTOBAL VARGAS CASANVS S.L.
Arquitectos Urbanistas

PLAN PARCIAL
SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO
LAMEROS DEL BARRANCO S.L.
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

DOCUMENTO 2
PLANOS DE INFORMACION
PERCEPCION PAISAJISTICA





--

--

--

--

--

--

--

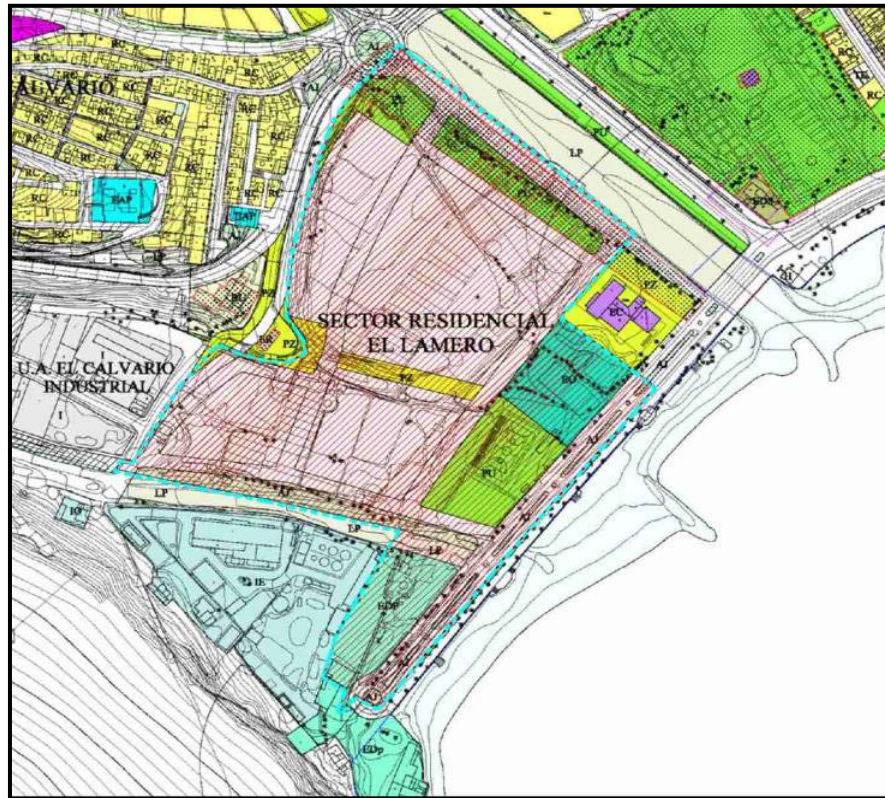
--

--

--

--

ANEXO II



PLANO DE USOS Y GESTION DEL PGO



PLANO DE ÁMBITO Y TIPOLOGÍA

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO

SECTOR	EL LAMERO
---------------	------------------

USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL
---------------------------	-------------

SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO	SUPERFICIE DOMINIO PRIVADO
74.106 m ² s	5.235 m ² s	68.871 m ² s

USOS ESPECÍFICOS	Residencial Colectivo, Terciario y Equipamientos privados.		
TIPOLOGÍAS ADMITIDAS	Abierta y alineada a vial con jardín delantero		
DENSIDAD	75 Vdas./Ha	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	516 Vdas.
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (A.M.)	0,75 m ² c/m ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	51.653 m ² c
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,95 UdA./ m ² s	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	65.427 UdA.

ESPACIOS LIBRES / DOTACIONES (superficies mínimas de cesión gratuita)		SISTEMA GENERAL ADSCRITO (superficies mínimas de cesión gratuita)	
ESPACIOS LIBRES	≥ 10.327 m ² s		
DOTACIONES	≥ 8.200 m ² s		
TOTAL	≥ 20.654 m ² s	TOTAL	m ² s

SISTEMA DE EJECUCIÓN	PRIVADO
PLAZOS	Un año, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, para presentar el Plan Parcial y la elección del sistema de ejecución privada. El resto de plazos según normas urbanísticas.

INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES:

- Se deberá solicitar con carácter previo al Consejo Insular de Aguas el deslinde del Barranco de la Concepción e informe, en su caso, de las condiciones exigibles para su encauzamiento y alternativas posibles. Los parámetros de edificabilidad, densidad y aprovechamiento se aplicarán exclusivamente sobre la superficie de dominio privado resultante de detraer la superficie correspondiente al dominio público.
- El ámbito incluye como superficie de dominio privado la superficie de 4.732 m² cedida al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera por D. Georg y D. Gregor Von Opel mediante escritura de segregación y cesión de terrenos de fecha 24 de octubre de 1986.
- Todos los espacios libres y dotaciones reflejados en los planos de ordenación pormenorizada serán de cesión gratuita.
- Las palmeras reflejadas en los planos de ordenación se encuentran protegidas.
- Será a cargo del sector la urbanización de la superficie total del ámbito, incluyendo la superficie de dominio público.
- La superficie edificable máxima que se destine a usos terciarios será de 7.500 m²c. El coeficiente de edificabilidad máximo para estas parcelas será de 1,80 m²c/m²s, con una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de 4 plantas. Este uso se ubicará con frente al parque urbano situado frente a la Avenida de Los Descubridores indicado en el plano de usos pormenorizados de este Plan General.
- Se deberá de destinar como mínimo un 20% de la superficie edificable total a la edificación de viviendas protegidas.
- La tipología de alineada a vial con jardín delantero (≥ 3m) exclusivamente para las viviendas protegidas. Se admite

como alternativa la edificación abierta con una ocupación máxima del 60% y un coeficiente de edificabilidad inferior a 2,40 m²c/m²s.

- La tipología de aplicación al uso residencial libre será la de edificación abierta con retranqueos en fachada ≥ 5 m, ocupación $\leq 50\%$, altura máxima de 5 plantas y un coeficiente de edificabilidad máximo de 1,60 m²c/m²s. La planta baja podrá ser diáfana, donde los únicos cuerpos edificables que se permiten serán los correspondientes al núcleo de accesos, que computarán como superficie edificable.

- Para la aprobación inicial del Plan Parcial deberá aportarse un estudio volumétrico y de impacto visual, pudiendo el Ayuntamiento, tras su análisis, ordenar las alturas de las edificaciones al objeto de obtener una mejor adecuación y disposición volumétrica visual al entorno de la superficie edificable permitida. Las edificaciones con 5 plantas de altura como máxima sólo se permitirán y estarán ubicadas entre el Barranco de la Concepción y un eje imaginario desde la Ermita de San Pedro a la Avenida de Los Descubridores, eje la zona PZ del plano detallado.

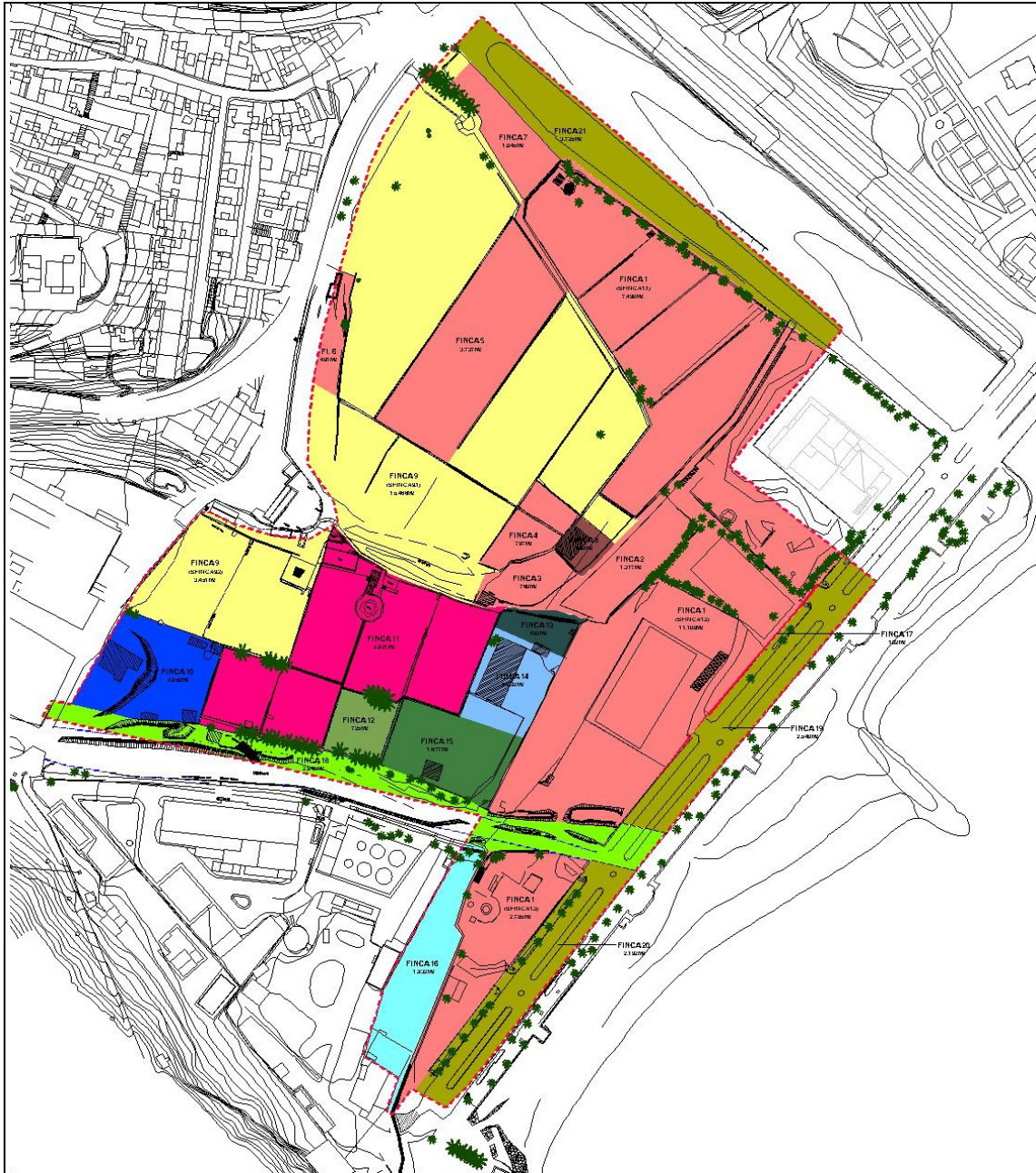
- Como criterio previo, en la zona situada frente al Barrio de El Calvario, la altura máxima será de 4 plantas.

- Por encima de la altura máxima de edificación autorizada sólo podrán admitirse las construcciones técnicas o auxiliares condicionadas a las limitaciones que se puedan establecer en las Ordenanzas de Edificación. Se prohíben los cuartos de lavaderos, almacenes y similares.

- Aplicación de la Ley de Costas:

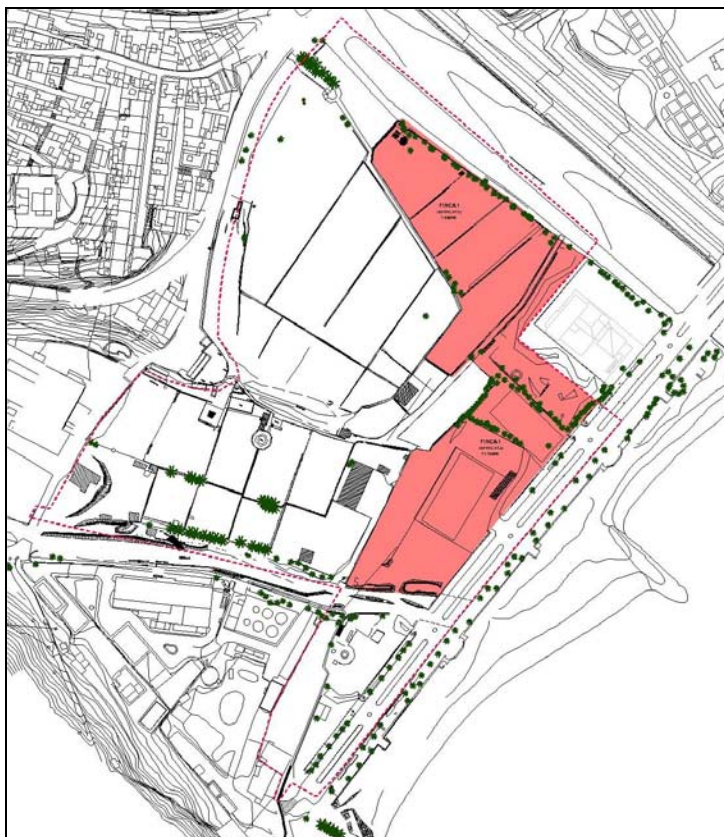
- . Los usos en servidumbre de protección estarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas.
- . La servidumbre de tránsito al artículo 27 de la Ley de Costas.
- . La zona de influencia al artículo 30 de la Ley de Costas.
- . Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales al artículo 44.6 de la Ley de Costas.
- . Las instalaciones y construcciones existentes en dominio público y servidumbre de protección, a lo establecido en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley de Costas y su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre.
- . Los usos o actuaciones que se proyecten en zona de dominio público precisarán previo otorgamiento de la autorización o concesión prevista en la Ley de Costas.

- Planos de Ordenación Pormenorizada OP-1A.1 y OP-1A.2



PLANO DE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FINCA 1. PROPIEDAD DE LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (21.375 m²), con una cuota de participación del 31,69%, se divide en tres subfincas que lindan:

1.- SFINCA 1.1. (7.490 m²):

AL NORTE: Con Finca aportada 21, propiedad del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
AL SUR: Con Finca Aportada 9 propiedad de la Familia Darias Piñana, y Finca Aportada 5 de su propiedad.
AL ESTE: Con el Centro de Visitantes y con SFINCA 1.2. de su propiedad.
AL OESTE: Con Finca Aportada 9 propiedad de la Familia Darias Piñana, y Finca Aportada 7, de su propiedad.

2.- SFINCA 1.2. (11.100 m²):

AL NORTE: Con SFINCA 1.1. de su propiedad y Centro de Visitantes.
AL SUR: Con Finca Aportada 18 propiedad del Consejo Insular de Aguas.
ESTE: Con Finca Aportada 17, antiguo Campo de Fútbol, propiedad del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, y Finca Aportada 19, propiedad del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
AL OESTE: Con Finca Aportada 2, de su propiedad, Finca Aportada 13, propiedad de Don Gervasio Vera Jerez, Finca Aportada 14, propiedad de Don Pedro González Plasencia y con Finca Aportada 15, propiedad de Don Francisco Della de La Ventura Vinciguerra.

3.-SFINCA 1.3. (2.785 m²):

AL NORTE: Con Finca Aportada 18, propiedad del Consejo Insular de Aguas.
AL SUR: Con el Acanilado El Machal.
AL ESTE: Con Finca Aportada 20, propiedad del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.
AL OESTE: Con Finca Aportada 16, propiedad de Doña Juana Santos Darias.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 317, libro 81, folio 204, Finca 8208, inscripción 2ª.

FINCA 2. PROPIEDAD DE LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide MIL TRESCIENTOS DIECISITE METROS CUADRADOS (1.317 m²) con una cuota de participación del 1,95 %, y que linda;

AL NORTE: Con SFINCA 1.1., de su propiedad.

AL SUR: Con SFINCA 1.2., de su propiedad.

AL ESTE: Con SFINCA 1.2., de su propiedad.

AL OESTE: Con SFINCA 1.1. y Finca Aportada 3 de su propiedad, con Finca Aportada 8, propiedad de Don José Ramón Arteaga Battle y con Finca Aportada 09, propiedad de la Familia Darias Piñana.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 329, libro 86, folio 172, Finca 2.547, inscripción 2ª.

FINCA 3. PROPIEDAD DE LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (760 m²), con una cuota de participación del 1,13 %, y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 4, de su propiedad, y con Finca Aportada 8, propiedad de Don José Ramón Arteaga Battle.

AL SUR: Con Finca Aportada 13, propiedad de Don Gervasio Vera Jerez y Finca Aportada 11, propiedad de Don Agustín Navarro China, Doña Ana Siverio Padrón, Don Ramón Curbelo Padrón y Doña María Curbelo Padrón.

AL ESTE: Con Finca Aportada 2.

AL OESTE: Con Finca Aportada 4 de su propiedad y con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darías Piñana.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 329, libro 86, folio 173, Finca 2.548, inscripción 2ª.

FINCA 4. PROPIEDAD DE: LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (797 m²), con una cuota de participación del 1,18% y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darías Piñana.

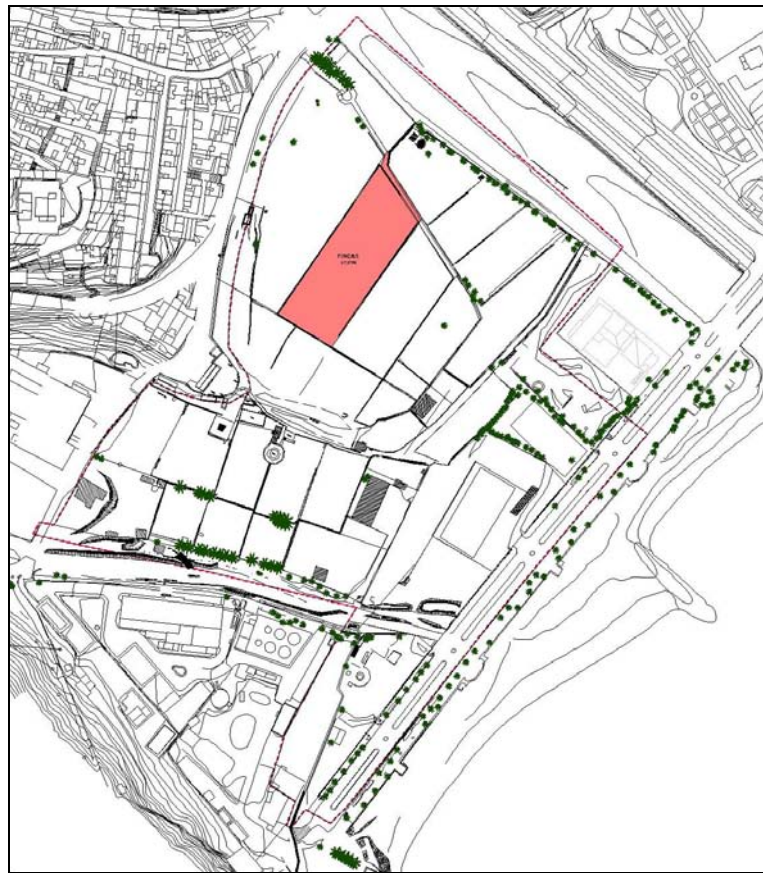
AL SUR: En parte con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darías Piñana, y en parte con Finca Aportada 3, de su propiedad.

AL ESTE: En parte con Finca Aportada 8, propiedad de Don José Ramón Arteaga Batlle, y en parte con Finca Aportada 3 de su propiedad.

AL OESTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darías Piñana.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 319, libro 82, folio 82, Finca 5.146, inscripción 6ª.

FINCA 5. PROPIEDAD DE LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (3.737 m²), con una cuota de participación del 5,54%, y que linda:

AL NORTE: Con SFINCA 1.1., de su propiedad

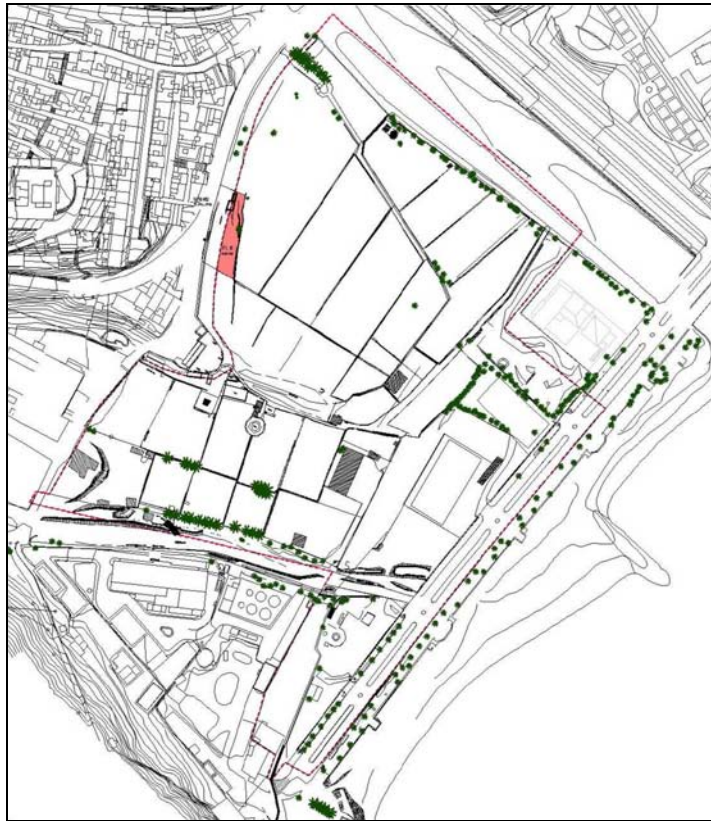
AL SUR: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darias Piñana.

AL ESTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darias Piñana.

OESTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darias Piñana.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 319, libro 82, folio 78, Finca 5.144, inscripción 6ª.

FINCA 6. PROPIEDAD DE LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (491 m², con una cuota de participación del 0,73 % y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darias Piñana.

AL SUR: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darias Piñana.

AL ESTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darias Piñana.

AL OESTE: Con Crtra. TF. 713.

INSCRIPCIÓN Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 319, libro 82, folio 84, Finca 5.147, inscripción 6ª.

FINCA 7. PROPIEDAD DE LAMEROS DEL BARRANCO, S.L.



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide MIL CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.045 m²), con una cuota de participación del 1,55%, y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 21, propiedad del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.

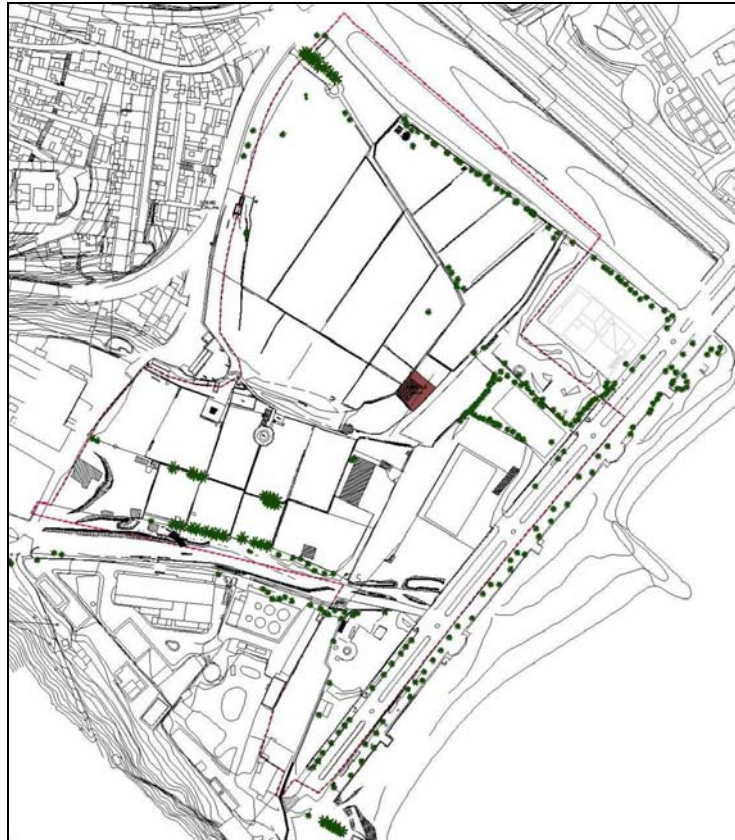
AL SUR: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darías Piñana.

AL ESTE: Con SFINCA 1.1., de su propiedad.

AL OESTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darías Piñana.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 319, libro 82, folio 80, Finca 5.145, inscripción 6ª.

FINCA 8. PROPIEDAD DE DON JOSÉ RAMÓN ARTEAGA BATLLE



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (348 M2), con una cuota de participación del, 0,52%, y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darías Piñana.

AL SUR: Con Finca Aportada 3, de su propiedad.

AL ESTE: Con Finca Aportada 2, de su propiedad.

AL OESTE: Con Finca Aportada 4, de su propiedad.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 241, libro 50, folio 97, Finca 1.539, inscripción 2ª.

FINCA 9. PROPIEDAD DE LA FAMILIA DARIAS PIÑANA



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS (18.917 m²), con una cuota de participación del 28,05 %, y que linda:

AL NORTE: Con SFINCA 1.1., Fincas Aportadas 5, 6, y 7, propiedad de Lamer del Barranco, S.L.

AL SUR : En parte con Finca Aportada 11 propiedad de D. Agustín Navarro China, Dña Ana Siverio Padrón, D. Ramón Curbelo Padrón y Dña María Curbelo Padrón, con Finca Aportada 04, propiedad de Lamer del Barranco, S.L. con Finca Aportada 10 propiedad de Inversiones y Finanzas de La Gomera, S.L. y con Finca Aportada 8, propiedad de Don Ramón Arteaga Batlle.

AL ESTE: Con SFINCA 1.1, Fincas Aportadas 2, 3 y 4 propiedad de Lamer del Barranco, S.L., con Finca Aportada 05 propiedad de Lamer del Barranco, S.L., y con Finca Aportada 11 D. Agustín Navarro China, Dña Ana Siverio Padrón, D. Ramón Curbelo Padrón y Dña María Curbelo Padrón.

AL OESTE: Con Fincas Aportadas 5 y 6 propiedad de Lamer del Barranco, S.L., con la carretera TF 713 de San Sebastián de La Gomera y con U.A. 30. y Ermita de San Pedro.

INSCRIPCIÓN: No constan datos.

FINCA 10. PROPIEDAD DE INVERSIONES Y FINANZAS DE LA GOMERA, S.L.



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide DOS MIL CINCUENTA METROS CUADRADOS (2.050 m²), con una cuota de participación del 3,04%, y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 9 propiedad de la Familia Darias Piñana.

AL SUR: Con Finca Aportada 18, propiedad del Consejo Insular de Aguas.

AL ESTE: Con Finca Aportada 11, propiedad de D. Agustín Navarro China, Dña. Ana Siverio Padrón, Ramón Curbelo Padrón y Dña. María Curbelo Padrón.

AL OESTE: Con U.A. 30, El Calvario Industrial.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 395, libro 118, folio 197, Finca 10.815, inscripción 1ª.

**FINCA 11.PROPIEDAD DE D. AGUSTÍN NAVARRO CHINEA, DÑA. ANA SIVERIO
PADRÓN, D. RAMÓN CURBELO PADRÓN y DÑA. MARIA CURBELO PADRÓN**



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTUN METROS CUADRADOS (5.821 m²), con una cuota de participación del 8,63 %, y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darías Piñana y parte de Finca Aportada 3, propiedad de Lameros del Barranco, S.L.

AL SUR: En parte con Finca Aportada 12 propiedad de D. Gervasio Vera Jerez, con parte de Finca Aportada 15, propiedad de D. Francisco Della de La Ventura Vinciguerra y con Finca Aportada 18, propiedad del Consejo Insular de Aguas..

AL ESTE: Con Finca Aportada 13, propiedad de D. Gervasio Vera Jerez, con Finca Aportada 14, propiedad de D. Pedro Gabriel González Plasencia y con Finca Aportada 12, propiedad de D. Antonio Luís Arteaga y D. José León Barroso.

AL OESTE: Con Finca Aportada 9, propiedad de la Familia Darías Piñana y con Finca Aportada 10, propiedad de Inversiones y Finanzas de La Gomera, S.L.

INSCRIPCIÓN:Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo

**FINCA 12. PROPIEDAD DE D. ANTONIO LUÍS ARTEAGA SANTOS y D. JOSÉ LEÓN
BARROSO**



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide SETECIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (725 m²), con una cuota de participación del 1,07 %, y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 11, Propiedad de D. Agustín Navarro China, Dña. Ana Siverio Padrón, D. Ramón Curbelo Padrón y Dña. María Curbelo Padrón.

AL SUR: Con Finca Aportada 18, propiedad del Consejo Insular de Aguas.

AL ESTE: Con Finca Aportada 15 propiedad de D. Francisco Della Ventura Vinciguerra.

AL OESTE: Con Finca Aportada 11, Propiedad de D. Agustín Navarro China, Dña. Ana Siverio Padrón, D. Ramón Curbelo Padrón y Dña. María Curbelo Padrón.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 147, libro 23, folio 61, Finca 2.145, inscripción 1ª.

FINCA 13. PROPIEDAD DE D. GERVASIO VERA JERÉZ



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (483 m²) con una cuota de participación del 0,72%, y que linda:

AL NORTE: Con Fincas Aportadas 2 y 3 propiedad de Lamereros del Barranco, S.L.

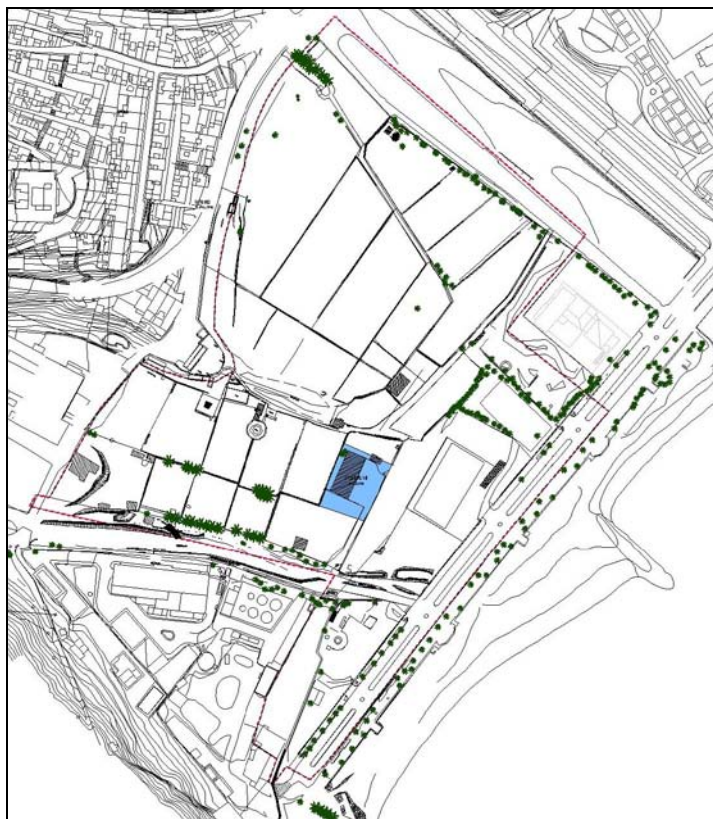
AL SUR: Con Finca Aportada 14, propiedad de D Pedro Gabriel González Plasencia.

AL ESTE: Con SFINCA 1.1., propiedad de Lamereros del Barranco, S.L.

AL OESTE: En parte con Finca Aportada 11, propiedad de D Agustín Navarro Chinaa, Dña Ana Siverio Padrón, D. Ramón Curbelo Padrón y Dña María Curbelo Padrón.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 176, libro 31, folio 30, Finca 3.323, inscripción 1ª.

FINCA 14.PROPIEDAD DE D. PEDRO GABRIEL GONZÁLEZ PLASENCIA



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (1.232 m²), con una cuota de participación del 1,83% y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 13, propiedad de D. Gervasio Vera Jerez.

AL SUR: Con Finca Aportada 15, propiedad de D. Francisco Della De La Ventura Vinciguerra.

AL ESTE: Con SFINCA 1.1., propiedad de Lamer del Barranco, S.L.

AL OESTE: Con Finca Aportada 11, Propiedad de D. Agustín Navarro China, Dña. Ana Siverio Padrón, D. Ramón Curbelo Padrón y Dña. María Curbelo Padrón.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 217, libro 42, folio 42, Finca 4.773, inscripción 2ª.

FINCA 15. PROPIEDAD DE D FRANCISCO DELLA DE LA VENTURA VINCIGUERRA



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (1.677 m²), con una cuota de participación del 2,49% y que linda:

AL NORTE: En parte con Finca Aportada 14, propiedad de D. Pedro Gabriel González Plasencia, y con Finca Aportada 11, propiedad de D. Agustín Navarro China, Dña. Ana Siverio Padrón, D. Ramón Curbelo Padrón y Dña. María Curbelo Padrón.

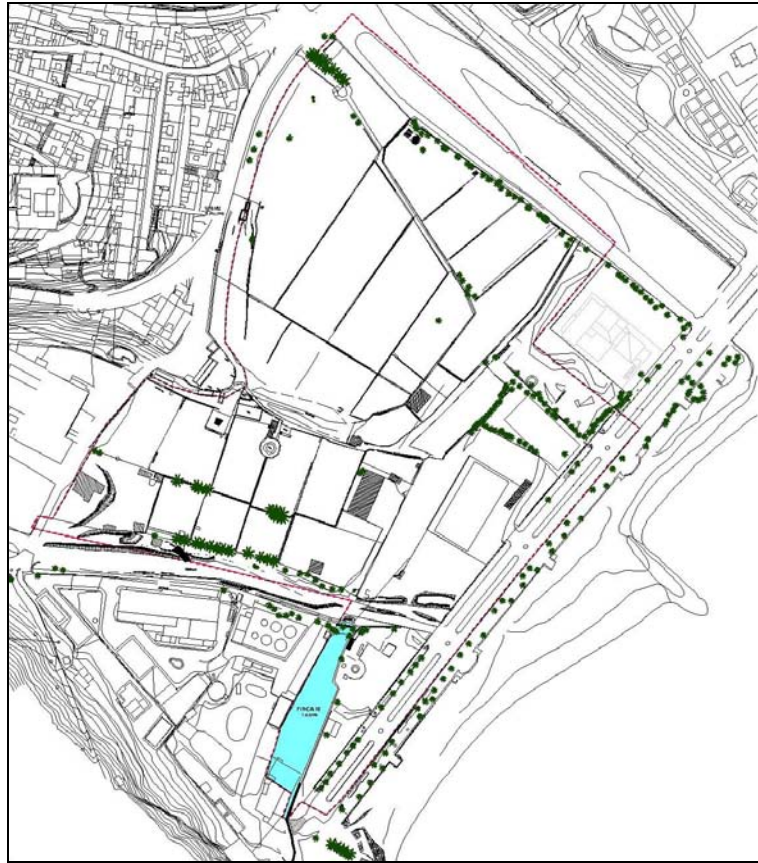
AL SUR: Con finca Aportada 18, propiedad del Consejo Insular de Aguas.

AL ESTE: Con SFINCA 1.1., propiedad de Lameros del Barranco, S.L..

AL OESTE: Con Finca Aportada 12, propiedad de D. Antonio Luís Arteaga Santos y D. José León Barroso.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, al tomo 203, libro 39, folio 149, Finca 4.505, inscripción 2ª.

FINCA 16. PROPIEDAD DE DOÑA JUANA SANTOS DARIAS



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (1.832 m²), con unas cuota de participación del 2,71 %, y que linda:

AL NORTE: Con parte de Finca Aportada 18, propiedad del Consejo Insular de Aguas.

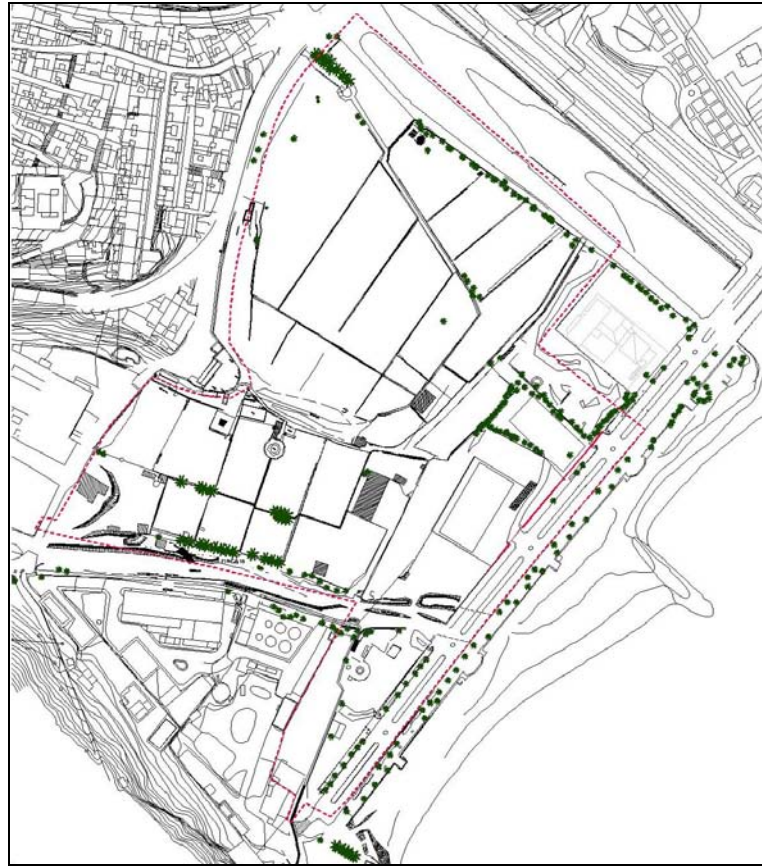
AL SUR: Con el Acantilado El Machal.

AL ESTE: Con SFINCA 1.3., propiedad de Lamer del Barranco, S.L.

AL OESTE: Con Unelco.

INSCRIPCIÓN: No constan datos.

FINCA 17. PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA (ANTIGUO CAMPO DE FÚTBOL)



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide CIENTO DOS METROS CUADRADOS (102 m²), y que linda:

AL NORTE: Con SFINCA 1.1., propiedad de Lamer del Barranco, S.L.

AL SUR: Con SFINCA 1.1., propiedad de Lamer del Barranco, S.L.

AL ESTE: Con Finca Aportada 19, propiedad del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.

AL OESTE: Con SFINCA 1.1., propiedad de Lamer del Barranco, S.L.

FINCA 18. PROPIEDAD DEL CONSEJO INSULAR DE AGUAS



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (2.940 m²), y que linda:

AL NORTE: Con SFINCA 1.2., propiedad de Lamer del Barranco, S.L., con Finca Aportada 10, propiedad de Inversiones y Finanzas de La Gomera, S.L., con Finca Aportada 11, propiedad de Don Agustín Navarro China, Doña Ana Siverio Padrón, Don Ramón Curbelo Padrón y Doña María Curbelo Padrón, con Finca Aportada 12, propiedad de Don Antonio Luis Arteaga y Don José León Barroso, y con Finca Aportada 15, propiedad de Don Francisco Della de La Ventura Vinciguerra.

AL SUR: Con SFINCA 1.3., propiedad de Lamer del Barranco, S.L., con Finca Aportada 16, propiedad de Doña Juana Santos Darias, y con el Barranco de San Sebastián.

AL ESTE: Con Avenida de Los Descubridores.

AL OESTE: Con cauce del Barranco de La Concepción.

FINCA 19. PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que MIDE DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (2.540 m²), y forma parte de los 4.732 M2 incluidos en la Cesión de Terrenos según Convenio de 24 de Octubre de 1986, y que linda:

AL NORTE: Con el Centro de Visitantes.

AL SUR: Finca Aportada 18, propiedad del Consejo Insular de Aguas.

AL ESTE: Con Avenida de Los Descubridores.

AL OESTE: Con SFINCAS 1.2., propiedad de Lamer del Barranco, S.L. y con Finca Aportada 17, Antiguo Campo de Fútbol, propiedad del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.

OBSERVACIONES: La Finca Aportada 19 forma parte de los terrenos cedidos por D. Georg y D. Gregor Von Opel al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera mediante de escritura de Segregación y Cesión de Terrenos de fecha 24 de Octubre de 1986.

FINCA 20. PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide DOS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (2.192 m²), y forma parte de los 4.732 M² incluidos en la Cesión de Terrenos según Convenio de 24 de Octubre de 1986, y que linda:

AL NORTE: Con Finca Aportada 18, propiedad del Consejo Insular de Aguas.

AL SUR: Con el Acantilado El Machal

AL ESTE: Con Avenida de Los Descubridores.

AL OESTE: Con SFINCA 1.3., propiedad de Lamerros del Barranco, S.L..

OBSERVACIONES: La Finca Aportada 20 forma parte de los terrenos cedidos por D. Georg y D. Gregor Von Opel al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera mediante de escritura de Segregación y Cesión de Terrenos de fecha 24 de Octubre de 1986.

FINCA 21. PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

URBANA: Trozo de Terreno, en el lugar conocido por “SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO”, en el Término Municipal de San Sebastián de La Gomera que mide TRES MIL SETECIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS (3.725 m²), y que linda:

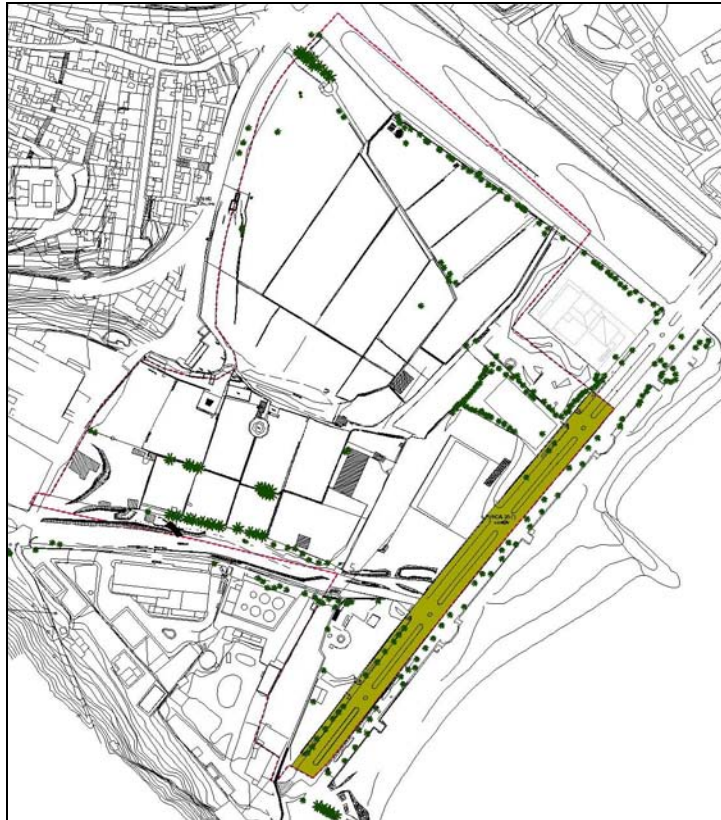
AL NORTE: Con el Barranco de La Villa.

AL SUR: Con Fincas Aportadas 01 y 07, propiedad de Lamer del Barranco, S.L.

AL ESTE: Con Avenida de Los Descubridores.

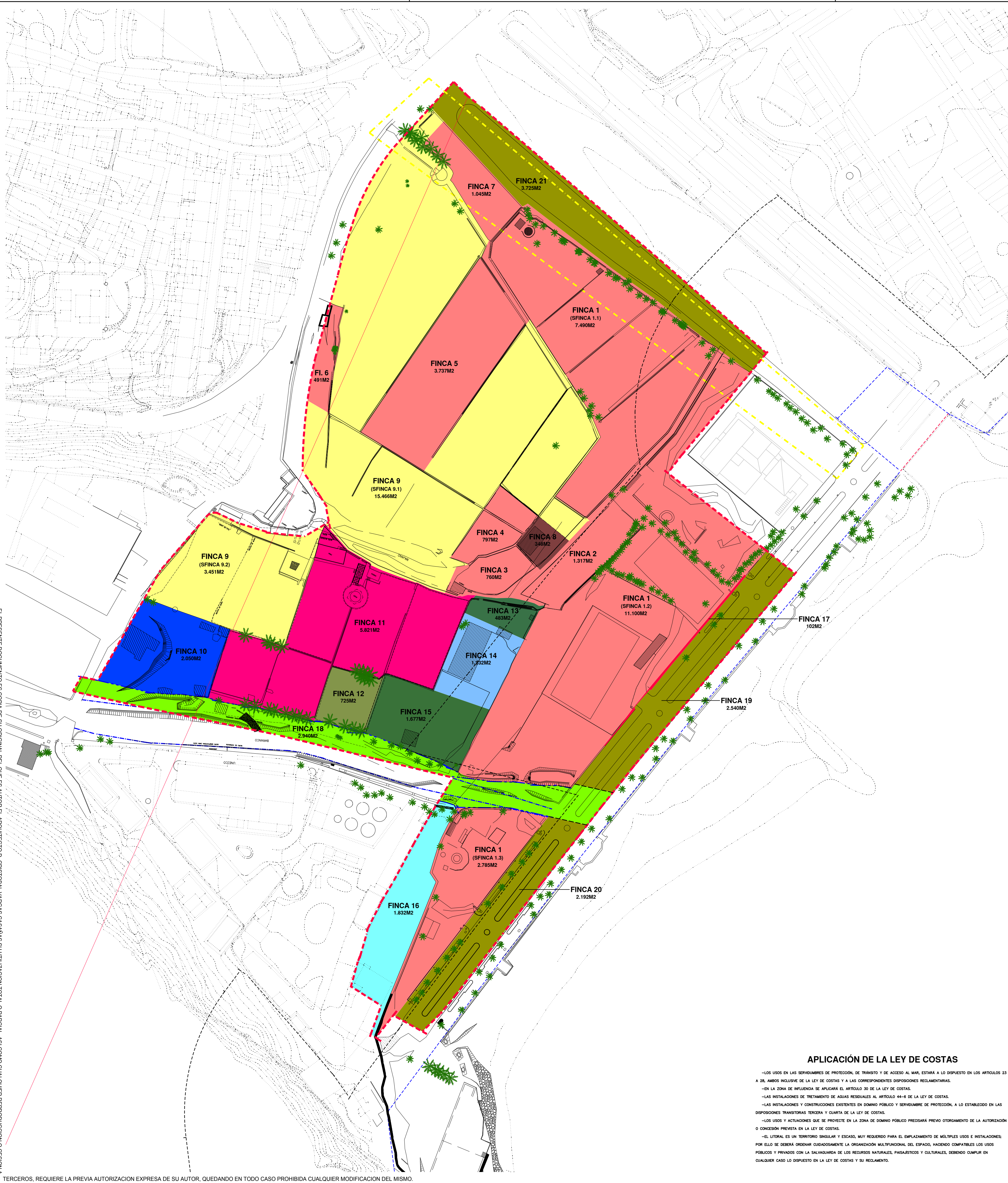
AL OESTE: Con Carretera TF 713.

FINCA CS (CESIÓN DE SUELO). PROPIEDAD DE LAMEROS DEL BARRANCO



SITUACIÓN DE LA FINCA APORTADA

La Finca Aportada CS forma parte de los terrenos cedidos por D. Georg y D. Gregor Von Opel al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera mediante de escritura de Segregación y Cesión de Terrenos de fecha 24 de Octubre de 1986.



LEYENDA

- Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lameró. S=74.106m2.
- Zona de Protección.
- Servidumbre de Protección.
- Ribera del Mar.
- Dominio Público.
- Deslinde Barranco de La Concepción.
- Baluarte del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se esté ejecutando.
- Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.

SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO 74.106M2.

**FINCAS APORTADAS
FINCAS PRIVADAS**

FINCA	PROPIEDAD	SUPERFICIE AMBITO S/ TOPOGRAFICO (M2S)	PORCENTAJES S/ FINCAS PRIVADAS (%)
FINCA 1	LAMEROS DEL BARRANCO S.L.	21.375	31,69
FINCA 2	LAMEROS DEL BARRANCO S.L.	1.317	1,95
FINCA 3	LAMEROS DEL BARRANCO S.L.	760	1,13
FINCA 4	LAMEROS DEL BARRANCO S.L.	797	1,18
FINCA 5	LAMEROS DEL BARRANCO S.L.	3.737	5,54
FINCA 6	LAMEROS DEL BARRANCO S.L.	491	0,73
FINCA 7	LAMEROS DEL BARRANCO S.L.	1.045	1,55
FINCA CS	LAMEROS DEL BARRANCO S.L. [CESION DE SUELO ANTICIPADA SEGUN ESCRITURA DE SEGREGACION Y CESION DE TERRENOS DE FECHA 24 DE OCTUBRE DE 1.986.]	4.732	7,02
FINCA 8	JOSE RAMON ARTEAGA BATLLE.	348	0,52
FINCA 9	FAMILIA DARIAS PIÑANA. [SFINCA 9.1 15.466 SFINCA 9.2 3.451]	18.917	28,05
FINCA 10	INVERSIONES Y FINANZAS DE LA GOMERA S.L.	2.050	3,04
FINCA 11	AGUSTIN NAVARRO, CHINEA, ANA SIVIERO PADRON, RAMON CURBELO PADRON, MARIA CURBELO PADRON.	5.821	8,63
FINCA 12	ANTONIO LUIS ARTEAGA, JOSE LEON BARRIOSO.	725	1,07
FINCA 13	GERVASIO VERA JEREZ.	483	0,72
FINCA 14	PEDRO GONZALEZ PLASENCIA.	1.232	1,83
FINCA 15	FRACISCO DELLA DE LA VENTURA VINGUERRA.	1.677	2,49
FINCA 16	JUANA SANTOS DARIAS.	1.832	2,71

SUPERFICIE TOTAL FINCAS PRIVADAS 67.339M2. 99,85%

FINCAS APORTADAS (Dominio Público con Aprovechamiento)

FINCA	PROPIEDAD	SUPERFICIE TOPOGRAFICO S/ TOPOGRAFICO (M2S)	PORCENTAJES S/ FINCAS PRIVADAS (%)
FINCA 17	AYUNTAMIENTO (Antiguo Campo de Fútbol).	102	0,15

SUPERFICIE TOTAL FINCA PUBLICA CON APROVECHAMIENTO 102M2.

SUPERFICIE TOTAL FINCAS PUBLICAS Y PRIVADAS CON APROVECHAMIENTO 67.441M2. 100,00%

FINCAS APORTADAS (Dominio Público. No Computable)

FINCAS	PROPIETARIO	SUPERFICIE TOPOGRAFICO (M2)
FINCA 18	CONSEJO INSULAR DE AGUAS.	2.940
CS	AYUNTAMIENTO.	2.540
CS	AYUNTAMIENTO.	2.192
FINCA 21	AYUNTAMIENTO.	3.725

SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO PÚBLICO 11.397M2.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

—LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 28, AMBOS INCLUSIVE, DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES RECLAMATORIAS.

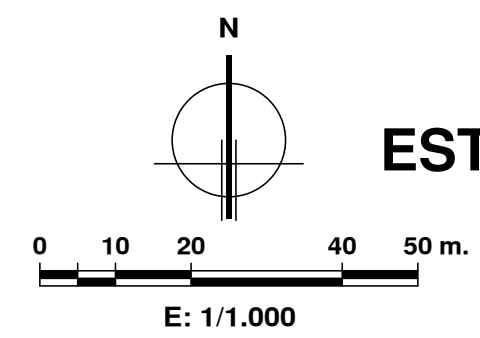
—EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-6 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

—LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁ PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

—EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MUY REQUERIDO PARA EL EMPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES, POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

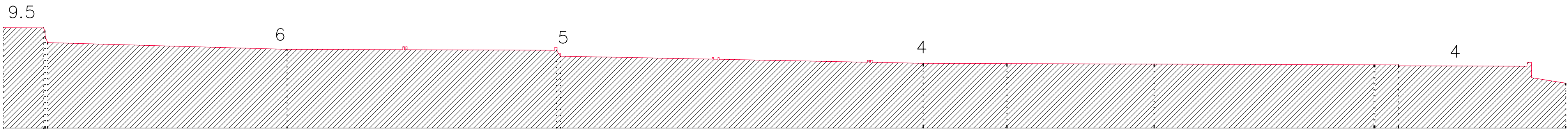


**DOCUMENTO 2
PLANOS DE INFORMACION
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

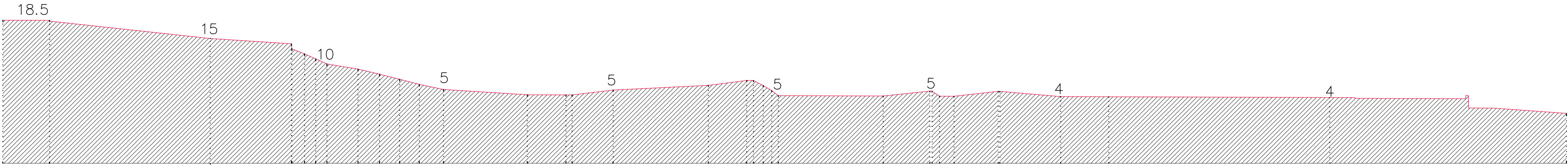
EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. CRISTOBAL VARGAS CASANOVAS SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION DEL MISMO.

LEYENDA

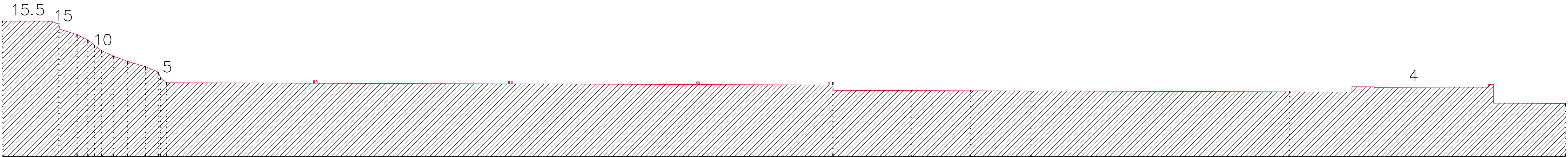
Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lamero. S=74.106m2.



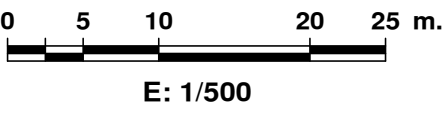
PERFIL A



PERFIL B



PERFIL C



DOCUMENTO 2
PLANOS DE INFORMACION
CLINOMETRICO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. CRISTOBAL VARGAS CASANUS SIN UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION DEL MISMO.

ANEXO III



AYUNTAMIENTO
DE
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Plaza de Las Américas, n.º 4
C.P. 38 800 - (Provincia S/C. de Tenerife)

N.I.F.: P - 3 803 600

**DON ANTONIO JESÚS SEGURA CARMONA, SECRETARIO
ACCIDENTAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LA
GOMERA, PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE.**

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día veinte y siete de Septiembre de dos mil siete, adoptó el siguiente acuerdo:

**4º.-DECLARACIÓN DEL CARÁCTER ESTRUCTURANTE DEL PLAN
PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO.**

Se da cuenta al Pleno del informe de la Oficina Técnica que dice así:

**ASUNTO: DECLARACIÓN CARÁCTER ESTRUCTURANTE DEL PLAN
PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO**

La Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo señala en su Disposición Transitoria Tercera apartado primero que los planes generales deberán adaptarse a las Directrices de Ordenación General en el plazo máximo de tres años, fecha en la que deberá contar con la aprobación provisional. Transcurrido este plazo sin que se hubiera producido dicha aprobación provisional, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan urbanístico de desarrollo de los planes generales.

Por lo tanto, dado que esta Ley entró en vigor el 16 de abril de 2003, el plazo en el que el Plan General de San Sebastián de La Gomera, adaptado a las Directrices de Ordenación General, debería contar con aprobación provisional es el 16 de abril de 2006. En este plazo, que finalizará próximamente, no se ha producido la citada adaptación del Plan General de Ordenación, por lo que se estaría ante la imposibilidad material de continuar con la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo del municipio, como es el caso del PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Plaza de Las Américas, n.º 4
C.P. 38.800 - (Provincia S/C. de Tenerife)
N.I.F.: P-380390641

La Ley 1/2006, de 7 de febrero, por la que se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, añade al apartado 1 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo, el siguiente texto:

"Se exceptúan de la limitación anterior los Planes Territoriales y Urbanísticos de desarrollo, que ordenen materias estructurantes del Planeamiento Insular o Municipal, que resulten necesarios para la correcta implantación del modelo territorial, sistemas generales, dotaciones o equipamientos.

En todo caso, dichos Planes de desarrollo, deberán adaptarse plenamente a las determinaciones de las Directrices de Ordenación General.

A los efectos del carácter estructurante o estratégico de dichos planes de desarrollo, la Administración que los formule deberá adoptar acuerdo suficientemente motivado sobre tales circunstancias, antes del inicio o continuidad en la tramitación del mismo, previo informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias. Dicho informe deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin haberse cumplimentado podrá continuarse con la tramitación."

La nueva redacción de este artículo permite la tramitación de los planes parciales que ordenen materias estructurantes del planeamiento insular o municipal que resulten necesarios para la correcta implantación del modelo territorial, sistemas generales, dotaciones o equipamientos. El Ayuntamiento de



AYUNTAMIENTO
DE
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Plaza de Las Américas, n.º 4
C.F. 38 800 - (Provincia S/C. de Tenerife)

N.I.F. 15005690

San Sebastián de La Gomera considera que el Plan Parcial Sector Residencial El Lamero tiene dicho carácter de estructurante, en base a la exposición que a continuación se realiza:

- 4) El Plan Territorial Especial del Barranco de la Concepción, tramitado por el Cabildo Insular, considera este sector como estratégico de carácter insular.
- 5) La ejecución de este sector supondrá la canalización del Barranco de la Concepción, que evitará la inundación del área a ordenar y sus alrededores.
- 6) Lindante con el sector residencial de El Lamero, se propone una nueva vía que discurre en parte por el ámbito del sector residencial El Lamero hasta su confluencia con la vía que discurre al Sur de los suelos urbanizables industriales, que tiene como fin evitar que el tráfico de vehículos pesados se realice por la primera línea de costa potenciando el uso recreativo y local de la Avenida de Los Descubridores, por lo que la ejecución de esta trama viaria es fundamental.
- 7) La ordenación de los espacios libres públicos y equipamientos del sector, que supone un 27% de la superficie del ámbito, lo que supondrá la creación de un parque urbano y un equipamiento en el frente de la Avenida de Los Descubridores, que junto con el Centro de Visitantes incidirá en la cualificación y optimización del medio ambiente urbano en el ámbito del sector y de recualificación y mejora del medio urbano existente en el entorno.



AYUNTAMIENTO
DE
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

Plaza de Las Américas, n.º 4
C.P. 38.800 - (Provincia S/C. de Tenerife)
N.I.F.: P - 3 803 600 J

En base a todo lo expuesto anteriormente y en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera apartado primero de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices del Turismo, se solicitó a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias informe sobre el Plan Parcial del Sector Residencial El Lamero.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 27 de abril del año 2007, adoptó, entre otros, el acuerdo de informar FAVORABLEMENTE, de conformidad con la Disposición Transitoria Tercera, apartado 1, de la Ley 19/2003, de 14 de abril, de las Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el carácter estructurante del Plan Parcial Lamero.

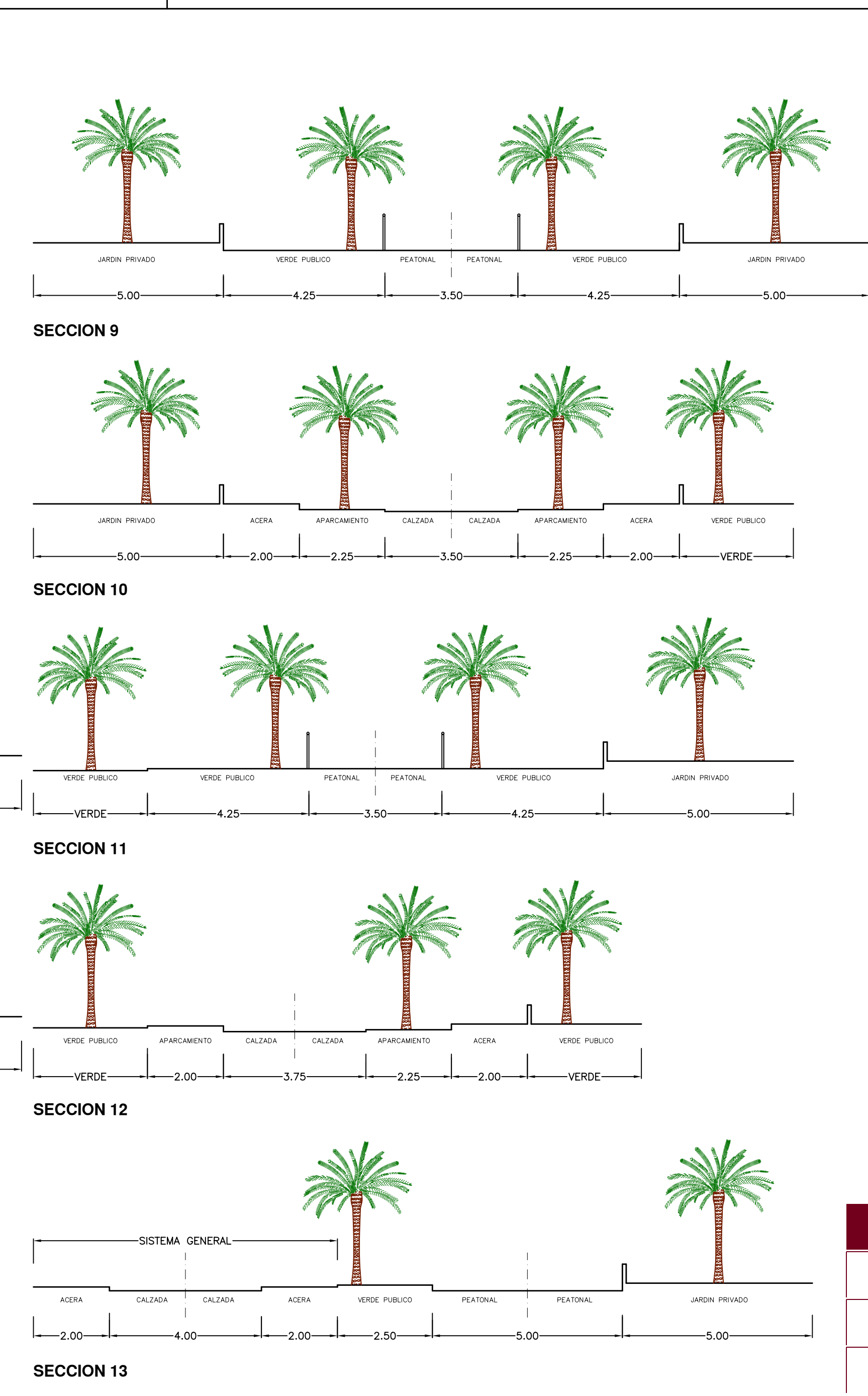
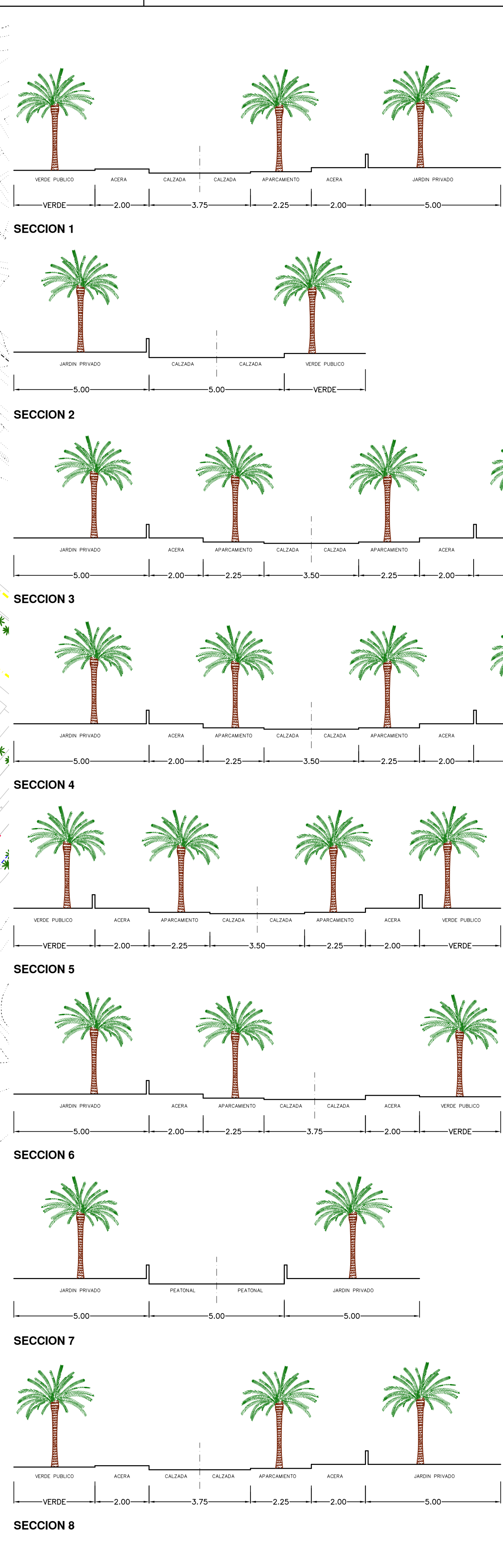
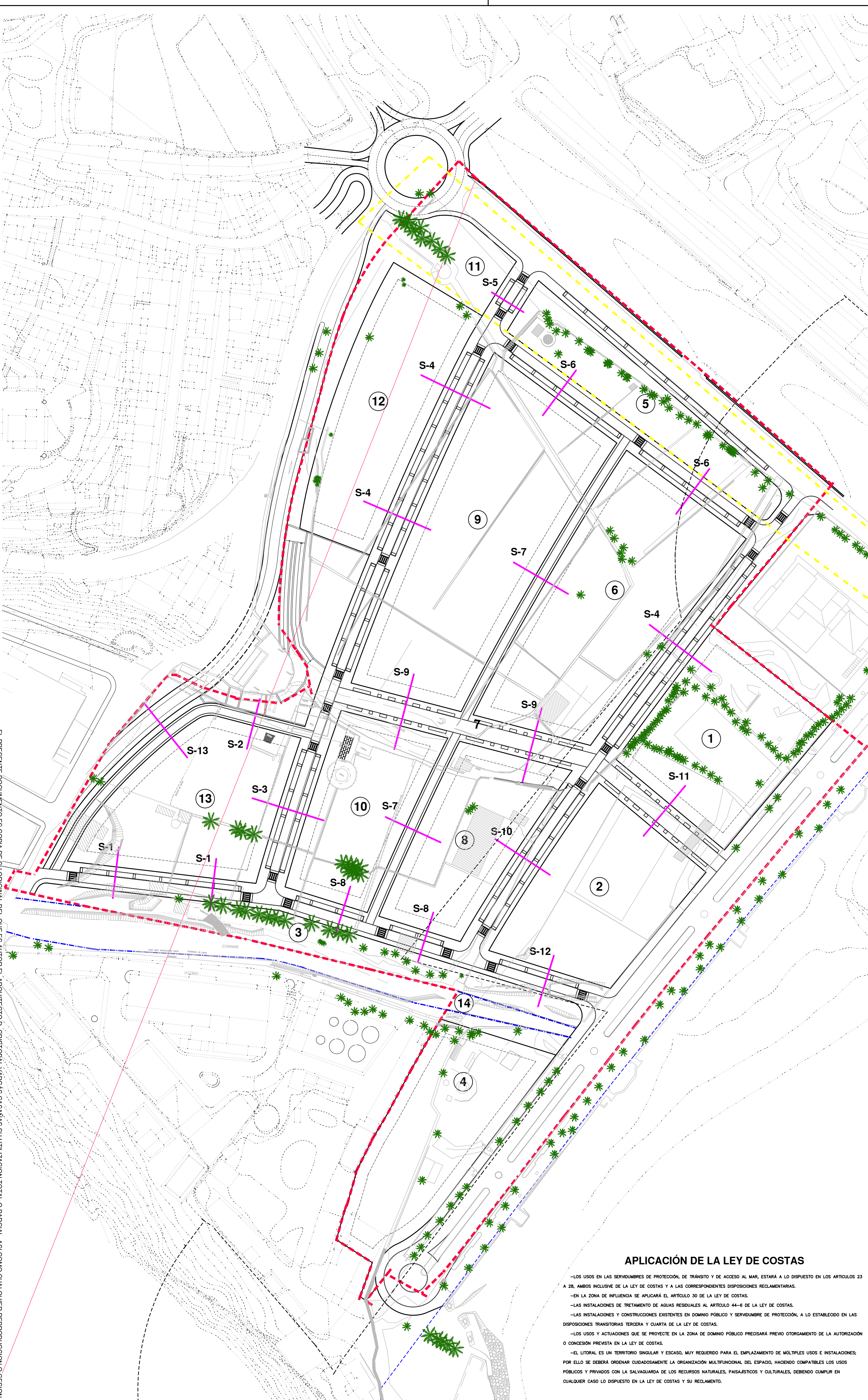
Siendo necesario que se adopte acuerdo municipal antes del inicio o continuidad en la tramitación del mismo, aprobando el carácter estructurante del Instrumento, se propone:

1.- Acordar el carácter estructurante del Plan Parcial Lamero por los motivos expuestos en el cuerpo del informe.

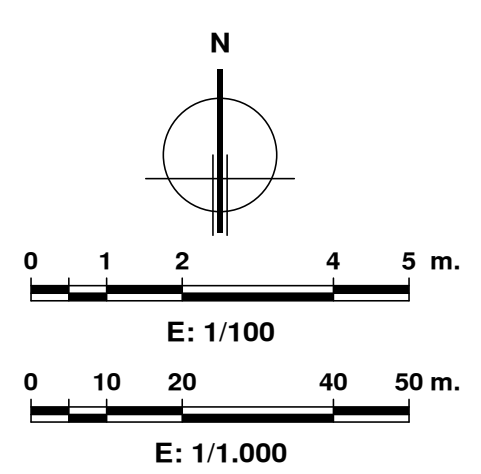
2.- Notificar el anterior Acuerdo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Sometido a votación la Propuesta la misma es aprobada por la unanimidad de los trece concejales que compone la Corporación.

Y para que así consta, a reservas de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente y conforme a las previsiones del artº 145 de la Ley Territorial Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades



- LEYENDA**
- Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lamera. S=74.106m2.
 - - - - - Zona de Protección.
 - Servidumbre de Protección.
 - Ribera del Mar.
 - Dominio Público.
 - Baluarte del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se está ejecutando.
 - * Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.



APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

—LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 33 A 38, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

—EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-6 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

—LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁ PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

EL URBANISMO ES UN TERRITORIO REGULADO Y ORDENADO, MUY REQUERIDO PARA EL DESPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES. POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION DEL MISMO.



LEYENDA

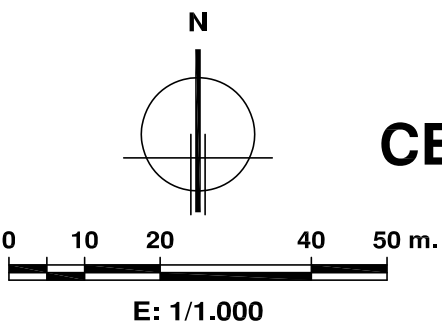
----- Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lamero. S=74.106m2.
----- Zona de Protección.
----- Servidumbre de Protección.
----- Ribera del Mar.
----- Dominio Público.
----- Baluarte del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se está ejecutando.
Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.

SISTEMAS		S.I. (M2)
DOMINIO PÚBLICO Y USO PÚBLICO	VIARIO	
	VIARIO INSULAR	(S.G.V.I.) SISTEMA GENERAL VIARIO INSULAR. 524M2
	VIARIO LOCAL.	VIARIO LOCAL. 19.944,70M2.
	DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	
	DO	DOTACIONES.
	EQ	EQUIPAMIENTOS.
	PD	PARQUE DEPORTIVO.
	ESPACIOS LIBRES	
	AJP	AREA JARDIN-AREA PEATONAL.
	AJRN	AREA JUEGOS-RECREO NIÑOS.
	PD	PARQUE DEPORTIVO.
	ELP	ESPACIO LIBRE DE PROTECCION. 'No Computable.
DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO	USOS TERCIARIOS	
	EA/UT	EDIFICACION ABIERTA. USOS TERCIARIOS
		48.310

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁ A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 28, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.
-EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.
-LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 14-6 DE LA LEY DE COSTAS.
-LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.
-LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁ PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.
-EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MUY REQUERIDO PARA EL EMPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES; POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION DEL MISMO.



DOCUMENTO 3
PLANOS DE PROYECTO
CESIONES DE SUELO PÚBLICO

PLAN PARCIAL
SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO
LAMEROS DEL BARRANCO S.L.
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. CRISTÓBAL VARGAS CASANUS SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN DEL MISMO.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

—LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 26, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

—EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁN EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-6 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

—LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROTEGE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

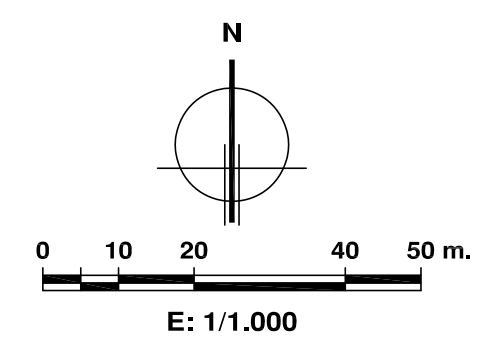
—EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MUY REQUERIDO PARA EL DEPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES; POR TAL DE DEBE ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIÓNAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PASADÍSTICOS Y CULTURALES, DEBENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



- LEYENDA**
- Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lamero. S=74.106m2.
 - Zona de Protección.
 - Servidumbre de Protección.
 - Ribera del Mar.
 - Dominio Público.
 - Baluarte del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se está ejecutando.
 - * Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.

- SISTEMAS**
- VIARIO**
- VIARIO INSULAR (S.G.V.I.) SISTEMA GENERAL VIARIO INSULAR.
- VIARIO LOCAL. VIARIO LOCAL.
- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**
- DO DOTACIONES.
- EQ EQUIPAMIENTOS.
- PD PARQUE DEPORTIVO.
- ESPACIOS LIBRES**
- AJP AREA JARDIN-AREA PEATONAL.
- AJRN AREA JUEGOS-RECREO NIÑOS.
- PD PARQUE DEPORTIVO.
- ELP ESPACIO LIBRE DE PROTECCION. *No Computable.
- USOS TERCIARIOS**
- EA/UT EDIFICACION ABIERTA. USOS TERCIARIOS

- ZONAS**
- | 13 | NUMERO DE MANZANA |
|---------|------------------------|
| E.A | TIPOLOGIA EDIFICATORIA |
| 1.382M2 | SUPERFICIE SUELO |
| 4P | ALTURA |
- EA/RC EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVO. RETANQUEO 5 METROS.
- EA/RC-PROTEGIDA EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVO PROTEGIDA. RETANQUEO 5 METROS PARA VIVIENDA PROTEGIDA
- * EA/RC SE PERMITEN 5 PLANTAS SEGUN LAS INSTRUCCIONES Y DETERMINACIONES DE LA FICHA PARA EL LAMERO DEL P.G.O.



DOCUMENTO 3

PLANOS DE PROYECTO

TIPOLOGIA EDIFICATORIA Y ALTURAS

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. CRISTOBAL VARGAS CASANAS S.L. COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION DEL MISMO.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

—LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 28, AMBOS RÉGIMENES DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

—EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-6 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

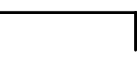
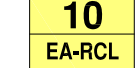
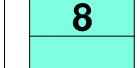
—LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁ PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

—EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MUY REQUERIDO PARA EL EMPLEAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES, POR LO QUE DEBE ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PASAJESTOS Y CULTURALES, DEBIENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



- LEYENDA**
- Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lamero. S=74.106m2.
 - - - - - Zona de Protección.
 - Servidumbre de Protección.
 - Ribera del Mar.
 - Dominio Público.
 - Baluarte del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se está ejecutando.
 - * Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.

SISTEMAS



VIARIO

VIARIO INSULAR (S.G.V.I.) SISTEMA GENERAL VIARIO INSULAR. 524M2

VIARIO LOCAL. VIARIO LOCAL. 19.944,70M2.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

DOTACIONES.

EQUIPAMIENTOS.

PARQUE DEPORTIVO.

ESPACIOS LIBRES

AREA JARDIN-AREA PEATONAL.

AREA JUEGOS-RECREO NIÑOS.

PARQUE DEPORTIVO.

ESPACIO LIBRE DE PROTECCION. *No Computable.

USOS TERCARIOS

EDIFICACION ABIERTA. USOS TERCARIOS

RESIDENCIAL ABIERTA

MANZANAS 4

USO/TIPOLOGIA EA-RCL

M2 SUELO SUPERFICIE M2

M2 CONTRIBUIDOS 34.529,6

APROVECHAMIENTO (Ud) 43.162 Ud

RESIDENCIAL ABIERTA

MANZANA 1

USO/TIPOLOGIA EA-RCP

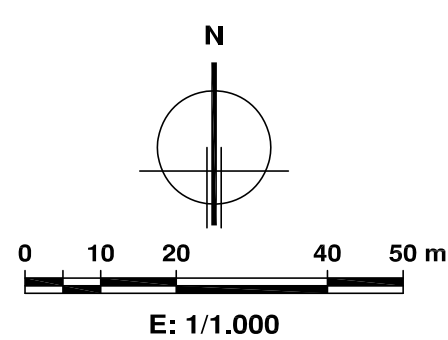
M2 SUELO SUPERFICIE M2

M2 CONTRIBUIDOS 10.116,15

APROVECHAMIENTO (Ud) 6.069,69 Ud

TOTAL AMBITO

MANZANA RESIDENCIAL ELEGIDA PARA EL CUMPLIMIENTO DEL 20% DE SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN EDIFICACION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS SEGUN LAS INDICACIONES DE LA FICHA DEL PLAN



DOCUMENTO 3
PLANOS DE PROYECTO
SUPERFICIES

PLAN PARCIAL
SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO
LAMEROS DEL BARRANCO S.L.
SAN SEBASTIAN DE LA GOMERA



- LEYENDA**
- Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lamero. S=74.106m2.
 - - - - - Zona de Protección.
 - Servidumbre de Protección.
 - Ribera del Mar.
 - Dominio Público.
 - Baluarte del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se está ejecutando.
 - Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.

- SISTEMAS**
- VIARIO**
- VIARIO INSULAR (S.G.V.I.) SISTEMA GENERAL VIARIO INSULAR.
- VIARIO LOCAL. VIARIO LOCAL.
- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**
- DO DOTACIONES.
- EQ EQUIPAMIENTOS.
- PD PARQUE DEPORTIVO.
- ESPACIOS LIBRES**
- AJP AREA JARDIN-AREA PEATONAL.
- AJRN AREA JUEGOS-RECREO NIÑOS.
- PD PARQUE DEPORTIVO.
- ELP ESPACIO LIBRE DE PROTECCION. *No Computable.
- USOS TERCARIOS**
- EA/UT EDIFICACION ABIERTA. USOS TERCARIOS

- ZONAS**
- 13 EA 1.362M2 R
- EA/RC EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVO. RETANQUEO 5 METROS.
- EA/RC-PROTEGIDA EDIFICACION ABIERTA RESIDENCIAL COLECTIVO PROTEGIDA. RETANQUEO 5 METROS PARA VIVIENDA PROTEGIDA
- JP JARDINES PRIVADOS ≥ 5 METROS.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 28, AMBOS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES RECLAMATORIAS.

EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

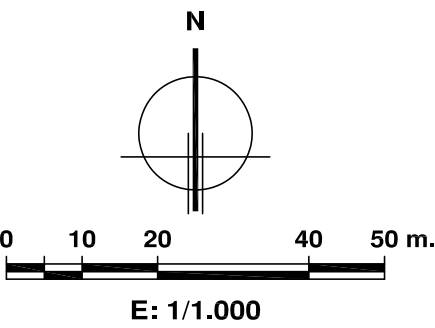
LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-46 DE LA LEY DE COSTAS.

LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

EL LITORAL ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MUY REQUERIDO PARA EL EMPLAZAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES; POR ELLO SE DEBERÁ ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDIA DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES, DEBIENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.

TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN DEL MISMO.



DOCUMENTO 3

PLANOS DE PROYECTO

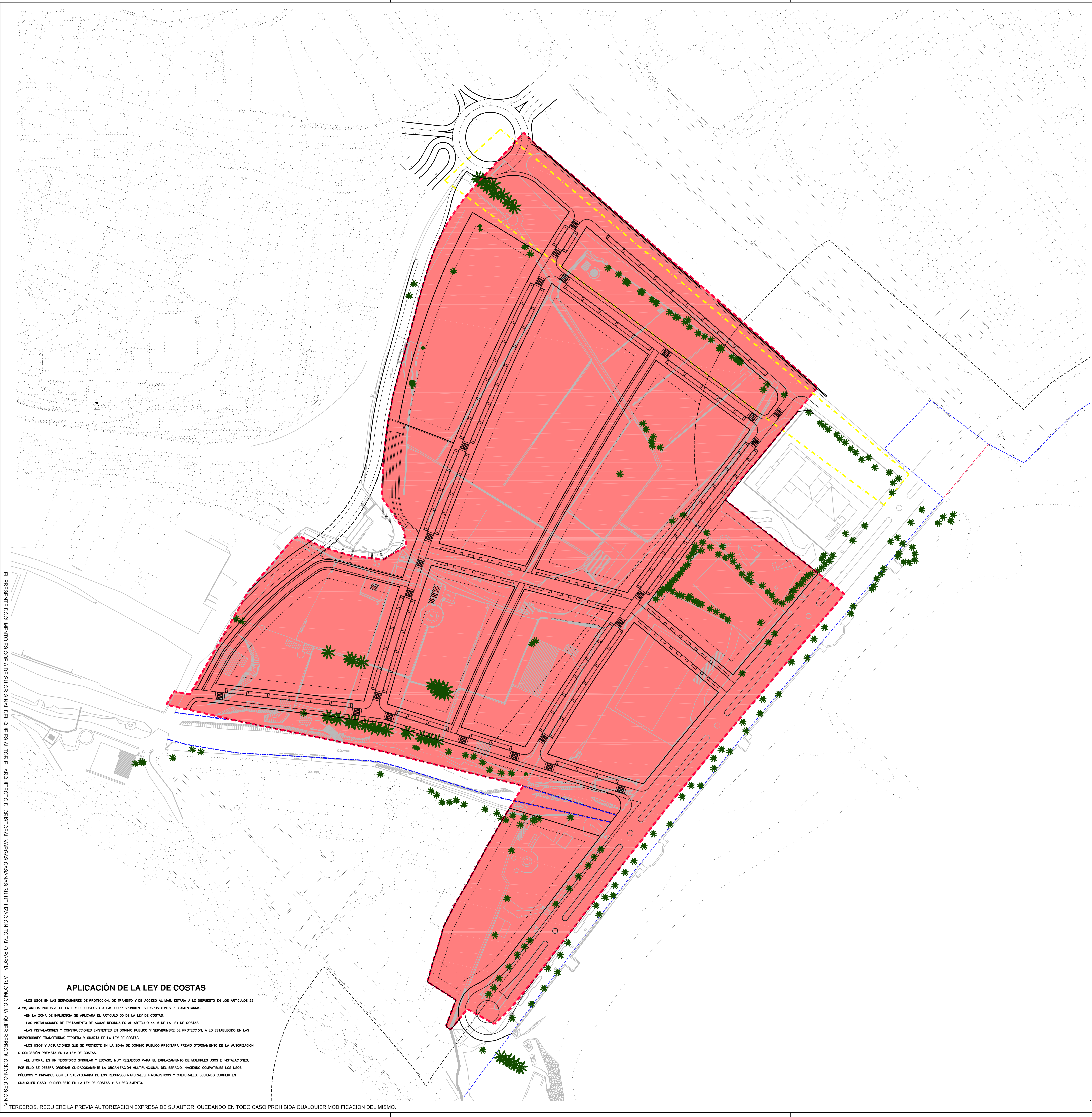
ZONIFICACIÓN

PLAN PARCIAL

SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO

LAMEROS DEL BARRANCO S.L.

SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA



LEYENDA

- Límite del Plan Parcial Sector Residencial EL Lamera. S=74.106m2.
- Zona de Protección.
- Servidumbre de Protección.
- Ribera del Mar.
- Dominio Público.
- Baluarte del Barranco de La Concepción según Proyecto aportado por el Cabildo Insular de La Gomera y que se está ejecutando.
- * Las Palmeras se encuentran protegidas, cualquier traslado que se necesitara realizar estará de acuerdo con el Estudio de Sostenibilidad Medioambiental.

LEYENDA

- ETAPA UNICA.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. CRISTÓBAL VARGAS CASÁNYES, I. COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIERE LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN DEL MISMO.

APLICACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

—LOS USOS EN LAS SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN, DE TRÁNSITO Y DE ACCESO AL MAR, ESTARÁN A LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 23 A 26, MÁS INCLUSIVE DE LA LEY DE COSTAS Y A LAS CORRESPONDIENTES DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.

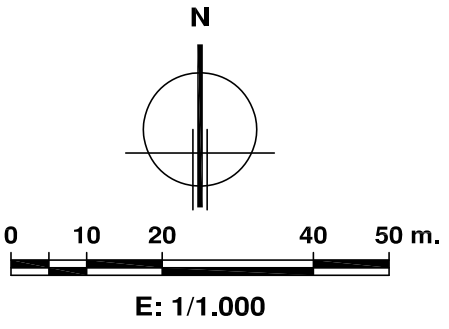
—EN LA ZONA DE INFLUENCIA SE APLICARÁ EL ARTÍCULO 30 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES AL ARTÍCULO 44-8 DE LA LEY DE COSTAS.

—LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN DOMINIO PÚBLICO Y SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, A LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS TERCERA Y CUARTA DE LA LEY DE COSTAS.

—LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PROYECTE EN LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO PRECISARÁN PREVIO OTORGAMIENTO DE LA AUTORIZACIÓN O CONCESIÓN PREVISTA EN LA LEY DE COSTAS.

—EL URBANISMO ES UN TERRITORIO SINGULAR Y ESCASO, MUY REQUERIDO PARA EL DIFUSIONAMIENTO DE MÚLTIPLES USOS E INSTALACIONES; POR ELLO SE DEBE ORDENAR CUIDADOSAMENTE LA ORGANIZACIÓN MULTIFUNCIONAL DEL ESPACIO, HACIENDO COMPATIBLES LOS USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS CON LA SALVAGUARDA DE LOS RECURSOS NATURALES, PASAJEROS Y CULTURALES, DEBENDO CUMPLIR EN CUALQUIER CASO LO DISPUESTO EN LA LEY DE COSTAS Y SU REGLAMENTO.



DOCUMENTO 3
PLANOS DE PROYECTO
PLAN DE ETAPAS

ANEXO IV

COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS DEL SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO, CON RESPECTO A LOS MÓDULOS DE RESERVA MÍNIMAS, DEL TRLOT, DEL RPLS Y DEL PGO

1.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO A.J.P. A.J.R.N.

ELP 2	4.653 m ² s
ELP 3	2.816 m ² s
ELP 5	2.653 m ² s
ELP 7	1.207 m ² s
ELP 11	3.199 m ² s

TOTAL COMPUTABLE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	14.528 m ² s
---	-------------------------

ELP14 *	678 m ² s	* No se computa al ser superficie de Dominio Público del Barranco de La Concepción.
---------	----------------------	---

TOTAL ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	16.190 m ² s
--------------------------------	-------------------------

SECTOR R. EL LAMERO	TRLOT	FICHA PGO	CUMPLE
15.512 M2S	> 10.116,5 m ² s	> 10.116 m ² s	

SEGÚN EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO VIGENTE DE LA LEY DEL SUELO:

Deben destinarse a jardines 15 m² s / VIV donde debe inscribirse un círculo de diámetro $\geq \phi$ 30 m y superficie mínima de parcela ≥ 1000 m²

$$15 \text{ M2S} \times 524 \text{ M2S/VIV} = 7.860 \text{ m}^2 \text{ s}$$

Deben destinarse 6 MS/ VIV para juego y recreo de niños donde debe inscribirse un círculo de diámetro ϕ 12 m y superficie mínima de parcela ≥ 200 m²

$$6 \text{ m}^2 \text{ s} \times 523 \text{ m}^2 \text{ s/VIV} = 3.138 \text{ m}^2 \text{ s}$$

TOTAL SEGÚN REGLAMENTO PLANEAMIENTO: 11.044 m²

SECTOR R. EL LAMERO	RPLS	CUMPLE
15.512 M2S	> 11.044 m ² s	

2.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

EP1	4.167 m ² s
EP4	4.187 m ² s

TOTAL DOTACIONES	8.354 m ² s
------------------	------------------------

SECTOR R. EL LAMERO	FICHA PGO	CUMPLE
8.354 m ² s	> 8.200 m ² s	

3.- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO A.J.P. A.J.R.N. Y DOTACIONES EPD DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

SECTOR R. EL LAMERO		FICHA PGO		TRLOT	CUMPLE
ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONES		
15.512 m ² s	8.354 m ² s	10.429 m ² s	8.200 m ² s		
23.866 m ² s		> 20.200 m ² s		> 20.905 m ² s	

4.- USOS TERCIARIOS DE DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO

ECDCAS 8	3.297 m ² s / 5.935 m ² c
TOTAL USOS TERCIARIO	3.297 m ² s / 5.935 m ² c

SECTOR R. EL LAMERO	FICHA PGO	CUMPLE
5.935 m ² c	< 7.500 m ² c	

5.- APARCAMIENTO

En interior de Manzanas Residenciales	≥	786 Plazas *
En Calle		270 Plazas
En el interior de la Manzana de Equipamientos		89 Plazas *

*Se han calculado las plazas de aparcamiento según el PGO, a 1,5 plazas/vivienda o por cada 100 m² c por las viviendas

6.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO RESIDENCIAL EL LAMERO

$$67.441 \text{ m}^2 \text{ s} \times 0,75 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2 \text{ s} = 50.580,75 \text{ m}^2 \text{ c}$$

APROVECHAMIENTO MÁXIMO DEL SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO

$$67.441 \text{ m}^2 \text{ s} \times 0,95 \text{ m}^2 \text{ c} / \text{m}^2 \text{ s} = 64.068,95 \text{ UdAs.}$$

MANZANAS RESIDENCIALES

MANZANA Nº	SUPERFICIE m ² s	COEF. EDIFICABILIDAD m ² c/ m ² s	SUP. EDIFICABLE m ² c	PLANTA Nº	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		UdAs
					Cu USO	Ct TIPOLOGÍA	
6<	6.464,00	1,60	10.342,00	4	1	1,25	12.927,50
9	7.579,00	1,60	12.126,00	4	1	1,25	15.157,50
10	3.146,00	1,60	5.034,00	4	1	1,25	6.292,50
12	4.392,24	1,60	7.027,60	4	1	1,25	8.784,50
13	4.215,05	2,40	10.116,15	4/5	0,6	1	6.069,69
TOTAL 5 MANZ.	25.796,30	1,60 / 2,40	44.645,75	4			49.231,6949

MANZANAS USOS TERCIARIOS

MANZANA Nº	SUPERFICIE m ² s	COEF. EDIFICABILIDAD m ² c/ m ² c	SUP. EDIFICABLE m ² c	PLANTA Nº	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		UDAS
					CU USO	CU TIPOLOGÍA	
8= TOTAL	3.297	1,80	5.935	3	1,50	1,25	11.128,13

EDIFICABILIDAD TOTAL SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COLECTIVA	34.529,60 m ² c
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA	10.116,16 m ² c
EDIFICABILIDAD USOS TERCIARIOS	5.935,00 m ² c
TOTAL EDIFICABILIDAD	50.580,75 m ² c

SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO	FICHA PGO	CUMPLE
50.580,75 m ² sc =	50.580,75 m ² c	

APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	43.162,00 UdA.	Comercial Y Oficinas
APROVECHAMIENTO R.COLECTIVA PROTEGIDA	6.069,69 UdA.	
APROVECHAMIENTO USOS TERCIARIOS	11.128,13 UdA.	
TOTAL APROVECHAMIENTO	60.359,82 UdA.	

SECTOR RESIDENCIAL EL LAMERO	FICHA PGO	CUMPLE
< 60.359,82 UdA	63.391,50 UdA	

7.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 71.1.a. Y 71.3.c. DEL TRLOTG

10 % de cesión gratuita del aprovechamiento al Ayuntamiento.

10% APROV. RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	43.162,00 UdA.	4.316,20 UdA	≡ 3.452,96 m ² c
10% APROV. RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDAS	6.069,69 UdA	606,97 UdA.	≡ 1.011,62 m ² c
10% USOS TERCIARIOS	11.128,13 UdA	1.112,81 UdA.	Comercial y 593 m ² c Oficinas

TOTAL APROVECHAMIENTO

6.035,98 UdA.

CUMPLIMIENTO DEL ART. 71.1.a. DEL TRLOTG Y DE LA FICHA DEL SECTOR EL LAMERO

Art. 71.1.a TRLOTG

20% de la edificabilidad residencial útil destinado a viviendas protegidas.

$$20\% \text{ s/ } 44.645,75 \text{ m}^2 \text{ c} = 8.929,15 \text{ m}^2 \text{ c}$$

FICHA DEL SECTOR EL LAMERO DEL PGO

La Ficha del Sector establece en el apartado de Instrucciones y Determinaciones que debería destinarse un 20% de la Edificabilidad total del Sector a viviendas protegidas.

$$20\% \text{ s/ } 50.580,75 \text{ m}^2 \text{ c} = 10.116,15 \text{ m}^2 \text{ c}.$$

MANZANAS Nº	SUP. EDIFICABLE m ² s	SUP. EDIFICADA m ² c
13	4.215,06	10.116,15
TOTAL	4.215,06	10.116,15

CESIÓN EN EL SECTOR R. EL LAMERO	ART.71.1.a y 71.3.c TRLOTG	FICHA PGO
10.116,15 m ² c	= 10.116,15 m ² c	= 10.116,15 m ² c
CUMPLE		

9.- APARCAMIENTOS

En el Plan Parcial se señala en el Plano 7. Circulación y aparcamientos, 270 plazas de aparcamiento en calle. De ellos al menos 5 se reservan para minusválidos, con una superficie rectangular mínima de 3,30 x 4,50 metros. En el Artículo 1.2.5. apartado 2) Dotación de aparcamientos, del Documento de Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO, establece: "2. En Cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viarias deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados construidos."

$$50.580,75 \text{ m}^2 \text{ c} \div 75 \text{ m}^2 \text{ c} = 674 \text{ Plazas de Garajes en interior de parcelas y en la red viaria}$$

$$75 \text{ m}^2 \text{ c}$$

En el Artículo 4.1.5. apartados 2) y 3) Dotación de aparcamientos del Documento de Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO, establece: 2. La dotación de plazas de aparcamientos será, como mínimo, la siguiente:

- 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda
- 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos de oficinas, equipamientos privados o dotaciones.
- 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos de uso comercial categorías de pequeño y medio comercio y 4 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en el resto de las categorías del uso comercial definidas en el Título siguiente.
- 1 plaza de aparcamiento por cada 3 plazas alojativas turísticas.

3. Al menos el 60% de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en el número anterior deberán ubicarse en plantas baja o de sótano.

Estableciendo un módulo de 100 m² c/VIV

44.645,75 m² c_ = 446 viviendas.

100 m² c/VIV

446 viviendas X 1,5 Plaza de garaje/ viv = 664 Plazas de garajes en el interior de las parcelas residenciales.

PARA OFICINAS Y COMERCIALES

5.935 m² c_=X 1,5 plazas = 89 plazas de garaje.

100 m² c/VIV

La actividad determinará el n° de plazas según el PGO:

En el interior de las manzanas residenciales.	669 Plazas
En el interior de la manzana de equipamiento.	89 Plazas
En La Red Viaria	270 Plazas
TOTAL APARCAMIENTOS	1.028 Plazas

ANEXO V

Comunidad Autónoma	Normativa aplicable	Sistemas de ejecución privados	Sistemas de ejecución públicos
Andalucía	Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía	◦ Compensación (art.107+129 y ss)	◦ Expropiación (art.107+114 y ss) ◦ Cooperación (art.107+ 123 y ss)
Aragón	Ley 5/1999 de 25 de Marzo, urbanística	◦ Compensación (art.120+138 y ss) ◦ Concesión de obra urbanizadora (art.120+152 y ss)	◦ Cooperación (art.120+135 y ss) ◦ Expropiación (art.120+132 y ss) ◦ Ejecución Forzosa (art.120+146 y ss)
Asturias	Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, de Asturias, por el que se aprueba el Texto Refundido	◦ Compensación (art.153+171 y ss) ◦ Agente urbanizador integrado en compensación	◦ Cooperación (art.153+179 y ss) ◦ Expropiación (art.153+182 y ss)
Baleares	Ley de la CA de Baleares 8/2003, de 25 de noviembre, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial y Urbanismo	◦ ◦ ◦ ◦	◦ ◦ ◦ ◦
Canarias	Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias, Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo	◦ Concertación (art.96+107 y ss) ◦ Compensación (art.96+111 y ss) ◦ Ejecución Empresarial (art.96+117 y ss)	◦ Cooperación (art.96+120 y ss) ◦ Expropiación (art.96+123 y ss) ◦ Ejecución Forzosa (art.96+131 y ss)
Cantabria	Ley 2/2001, de 25 de Junio, de ordenación territorial y régimen urbanístico del suelo de Cantabria	◦ Compensación (art.147+149 y ss) ◦ Concesión de obra urbanizadora (art.147+168 y ss)	◦ Cooperación (art.147+158 y ss) ◦ Expropiación (art.147+162 y ss)
Castilla La Mancha	Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística	◦ Gestión indirecta: Agente urbanizador (art.117 y ss)	◦ Gestión directa por la Administración: Reparcelación y Expropiación (art.116)
Castilla y León	Ley 5/1999, de 8 de abril, de urbanismo	◦ Concertación (art.74+78 y ss) ◦ Compensación` (art.74+80 y ss)	◦ Cooperación (art.74+83 y ss) ◦ Concurrencia (art.74+86 y ss) ◦ Expropiación (art.74+89 y ss)
Cataluña	Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña	◦ R.Compensación básica (art.115+124 y ss) ◦ R.Compensación por concertación (art.115+129 y ss)	◦ Expropiación (art.115+146 y ss) ◦ R.Cooperación (art.115+133 y ss) ◦ R.Sectores de urbanización prioritaria (art.115+136 y ss)
Comunidad Valenciana	Ley de la C.A. de Valencia 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana	◦ Agente urbanizador (art.150 y ss)	
Extremadura	Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura	◦ Compensación` (art.125+128) ◦ Concertación (art.125+129)	◦ Cooperación (art.125+139) ◦ Expropiación (art.125+140)
Galicia	Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia	◦Compensación` (art.126+154 y ss) ◦Concertación (art.126+150 y ss) ◦ Concesión de obra urbanizadora (art.126+161 y ss)	◦ Cooperación (art.126+134 y ss) ◦ Expropiación (art.126+140 y ss)
La Rioja	Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo	◦ Compensación` (art.130+135 y ss) ◦Agente urbanizador (art.130+155 y ss)	◦ Cooperación (art.130+143 y ss) ◦ Expropiación (art.130+152 y ss)
Madrid	Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid	◦ Compensación` (art.101+104 y ss)	◦ Cooperación (art.101+ 115 y ss) ◦ Expropiación (art.101+117 y ss) ◦Ejecución Forzosa

			(art.101+125 y ss)
Murcia	Decreto legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Concertación directa (art.171+ 178) ◦ Concertación indirecta (art.171+179) ◦ Compensación (art.171+180 y ss) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Cooperación (art.171+183 y ss) ◦ Concurrencia (art.171+186 y ss) ◦ Expropiación (art.171+191 y ss) ◦ Ejecución Forzosa (art.171+191 y ss) ◦ Ocupación Directa (art.171+194 y ss)
Navarra	Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Compensación (art.156+160 y ss) ◦ Agente urbanizador (art.156+170 y ss) ◦ Reparcelación voluntaria (art.156+167 y ss) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Cooperación (art.156+174 y ss) ◦ Expropiación (art.156+184 y ss) ◦ Ejecución Forzosa (art.156+177 y ss)
País Vasco	Ley 2/2006, de 30 de junio, del suelo y urbanismo del País Vasco	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Concertación (art.159+160 y ss) ◦ Agente Urbanizador (art.159+166 y ss) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Expropiación (art.159+174) ◦ Cooperación (art.159+173)

LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADOS EN LAS LEGISLACIONES AUTONÓMICAS

ANEXO VI

EQUIPO REDACTOR
PAULA LUENGO, S.L.

DIRECCIÓN

Domicilio: C/ Costa y Grijalba nº29, 3ºB, CP 38004,
Santa Cruz de Tenerife.

Tlfno.: 922.29.09.41.

Fax:922.29.09.41

CIF B 3800000

E.mail: paula_luengo@hotmail.com

S/C de Tenerife

NOVIEMBRE de 2009

ENCARGO

Agente Urbanizador:

Promociones Paula Luengo, S.L.

CIF. nº B 3800000

Domicilio: C/ Costa y Grijalba nº29, 3ºB, CP 38004, Santa Cruz de Tenerife. Tlfno.:
922.29.09.41. Fax:922.29.09.41

Representante: D. Paula Luengo Reyes

D.N.I.: nº 78.724.737-S

Sociedad de Gestión Empresarial

PLR URBAS, S.L.

Domicilio: C/ Costa y Grijalba nº29, 3ºB, CP 38004, Santa Cruz de Tenerife. Tlfno.:
922.29.09.41. Fax:922.29.09.41

Representante: D. Paula Luengo Reyes

D.N.I.: nº 78.724.737-S

1. FORMULACIÓN DEL CONVENIO

Se formula el presente “CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN EMPRESARIAL”, para instrumentar la gestión del Sector Residencial “El Lamero”, sito en el término municipal de San Sebastián de La Gomera, a través del Sistema de Gestión Empresarial (artículos 117 a 119 del TRLOTG).

Se ha actuado teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 97 del TRLOTG, en cuanto a la “Elección del Sistema de Ejecución”, donde se conforma el principio de “preferencia de los sistemas de ejecución privados”, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública, cuando razones de interés público así lo justifican.

En este caso, tal y como se demostrará en el desarrollo de este “Convenio de Gestión Empresarial” existe capacidad económica y técnica por parte de la entidad Promociones Paula Luengo, S.L., para formular como “Agente urbanizador” la presente iniciativa urbanística de gestión empresarial, a través de la entidad societaria constituida al efecto PLR URBAS, S.L.; que debe permitir, como veremos la incorporación a la iniciativa de los propietarios del sector que lo deseen, a través de la adjudicación de “participaciones” en el capital social.

Por ello este Convenio se formula por Promociones Paula Luengo, S.L., a través de la entidad PLR URBAS, S.L. y contiene los siguientes Documentos:

- a) Bases de Actuación.
- b) Estatutos de la Sociedad de Gestión Empresarial y su Constitución ante Notario (Anexo V).
- c) Oferta a los Propietarios de Suelo.
- d) Plan Parcial (Anexo II)
- e) Proyecto de Urbanización.
- f) Compromisos Voluntarios Asumidos.

Como elementos básicos de la propuesta, estando el resto de las determinaciones previstas en el artículo 119.4 del TRLOTG, desarrolladas dentro de los documentos anteriores.

2. ANTECEDENTES

Desde el mes de octubre de 2009, la entidad Promociones Paula Luengo, S.L., viene valorando la posibilidad de promover el Sector Residencial “El Lamero”, en San Sebastián de la Gomera, a cuyo fin entró en conversaciones con los distintos grupos de propietarios del Sector en citada fecha.

Por ello, a la fecha Promociones Paula Luengo, S.L. ha procedido a realizar las siguientes gestiones:

- a) Constituir una sociedad con la finalidad específica de hacer gestión urbanística empresarial con el nombre de PLR URBAS, S.L.
- b) Encargar a la entidad consultora Estudio Cristóbal Casañas, S.L., la redacción del Plan Parcial del Sector Residencial “El Lamero”.
- c) Encargar a la entidad consultora Estudio Cristóbal Casañas, S.L., la redacción del “Proyecto de urbanización” del Sector Residencial “El Lamero”.
- d) Encargar a la entidad consultora PLR LEX, S.L. la redacción del “Convenio urbanístico de gestión empresarial” del Sector Residencial “El Lamero”.
- e) Encargar a la entidad URBEING, S.L., la redacción del “Estudio de tráfico” por la vía TF-713 Carretera San Sebastián al Aeropuerto.

En base a los antecedentes citados a la fecha y a través del presente “Convenio urbanístico de gestión empresarial”, la entidad “Promociones Paula Luengo, S.L.”, como agente, promueve la anexa iniciativa de gestión empresarial (artículos 117 a 119 TRLOTG), y ello además en el ejercicio de su “derecho de preferencia” de los sistemas de ejecución privada sobre los públicos, en los términos definidos por la Ley del Suelo Canario, artículo 97 del TRLOTG

3. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN EMPRESARIAL

De acuerdo con lo previsto en el TRLOTG, en su artículo 119.2, señala que el presente Convenio urbanístico tiene carácter “jurídico-administrativo” y tendrá por objeto el establecimiento de los términos y las condiciones de gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar ésta última, respetando las reglas fijadas en la propia Ley. (TRLOTG) y la legislación básica estatal. Señala el propio artículo 119.3, que la aprobación de los Convenios, con motivo del establecimiento del sistema:

- a) Sólo podrá denegarse por razones de legalidad
- b) Determinará la vinculación a las mismas el Ayuntamiento
- c) Quedará condicionado, a las garantías ofrecidas para asegurar la ejecución

La documentación que prevé para los mismos el art 119.4, se incluye en su totalidad en este documento, a saber:

- a) Bases de actuación

- b) Estatutos
- c) Garantías de ejecución (15%)
- d) Procedimiento de liquidación de la actuación
- e) Conservación de la urbanización
- f) Previsiones y compromisos de la edificación
- g) Compromisos voluntarios
- h) Incluye asimismo la Oferta a los propietarios de suelo (artículo 117.a)

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del Convenio, es el del Sector Urbanizable No Ordenado Residencial “El Lamero”, que delimita el PGO de San Sebastián de La Gomera aprobado por la COTMAC el día 31 de Octubre de 2005 coincide con el área conocida por EL LAMERO, zona de interfluvio entre el Barranco de La Concepción y El Barranco de La Villa, es de 74.106 m² (7,4106 Ha).

Dicho Sector se sitúa al Oeste del Casco de San Sebastián de La Gomera, y tiene por linderos los siguientes:

AL NORTE: La Carretera TF. 713 de San Sebastián de La Gomera al Aeropuerto y Calle de conexión a la UA 30. El Calvario Industrial, por la Ermita de San Pedro.

AL SUR: La Avenida de Los Descubridores, el Litoral de San Sebastián de La Gomera y el Centro de Visitantes.

AL ESTE: Los Aparcamientos al Oeste del Barranco de La Villa y el Centro de Visitantes.

AL OESTE: El Barranco de La Concepción y el Acantilado de El Machal.

5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. FINCAS APORTADAS

En el ámbito del Sector “El Lamero”, tal y como viene definido en el PGO de San Sebastián de La Gomera, existe un total de 21 parcelas de propiedad diferenciadas, cuyas características pasamos a describir.

La base para la realización de las mediciones, ha sido el “levantamiento taquimétrico” actualizado, realizado en octubre del 2.009 por el topógrafo D. XX. Los límites de propiedad han sido contrastados en el terreno, al existir deslindes físicos entre las propiedades principales. Se ha contado asimismo con la información registral y catastral

De acuerdo con el conjunto de esta información y del contraste y medición, sobre levantamiento actualizado se plantea la estructura actual de la propiedad del Sector, que se ha descrito en el Anexo II.

**BASES DE ACTUACION DEL
CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN
EMPRESARIAL. SECTOR RESIDENCIAL “EL LAMERO”.
SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA**

(Noviembre de 2009)

6. BASES DE ACTUACIÓN

6.0 Finalidad y Función de las Bases de Actuación.

6.1 Disposiciones Generales – Ambito de Aplicación.

6.2 Socios de la Iniciativa.

6.3 Propuesta de Ordenación del Sector – Plan Parcial.

6.4 Proyecto de Urbanización del Sector.

6.5 Proyecto de Equidistribución del Sector.

6.6 Sistema de Gestión Empresarial

6.6.1 Proceso General de Ejecución, Gestión Administrativo Civil. Urbanización y Edificación. CRONOGRAMA GENERAL.

6.6.2 Ejecución anticipada del Viario. Dotaciones y Equipo. Infraestructura de Borde y Acople con los Sistemas Generales.

6.6.3 Transmisión al Ayuntamiento de los Terrenos de Cesión Obligatoria y Gratuita.

6.6.4 Tutela por la administración de los derechos de los Propietarios.

6.6.5 Momento en que pueden edificarse los Solares Resultantes.

6.6.6 Contratación de las Obras de Urbanización.

6.6.7 Responsabilidad en cuanto a la Urbanización.

6.6.8 Afección Real de los Terrenos Aportados.

6.6.9 Conservación de la Urbanización.

6.7 Gestión Económica. Obligaciones y efectos.

6.7.1 Criterios de Valoración de las Fincas Aportadas

6.7.2 Expropiación de Fincas.

6.7.3 Criterios de Valoración de Derechos Reales, Servidumbres, Derechos Personales sobre las fincas.

6.7.4 Criterios de Valoración de Edificación, Obra, Instalaciones, etc., a demoler.

6.7.5 Criterios de Valoración y Adjudicación de las Fincas Resultantes.

6.7.6 Criterios de Valoración del beneficio de la Gestión de la Entidad Urbanizadora, del Sistema de Gestión Empresarial

6.7.7 Criterios de Valoración de las Aportaciones de Empresas Urbanizadoras.

6.8 Cuenta de Liquidación Provisional .

6.9 Garantías de Ejecución de las Obras de Urbanización.

6.10 Pagos de Cuotas, Impagos y Efectos.

6.10.1 Pagos de Cuotas e Impagos.

6.10.2 Expropiación por Incumplimiento de Obligaciones.

6.10.3 Enajenación de Terrenos por la Sociedad Gestora.

6.10.4 Compensación en metálico de Adjudicaciones

6.0 Finalidad y Funciones de las Bases de Actuación

La finalidad de las Bases consiste en plantear, para el caso concreto de esta actuación urbanística, el marco general de “gestión y económico” de esta iniciativa realizada por el sistema de gestión empresarial, tanto en cuanto a la concreción del proceso de gestión y sus distintas fases, como a fijar las reglas de valoración económica de las parcelas aportadas y adjudicadas, con la mecánica de beneficios y cargas precisas para fijar el marco del Proyecto de equidistribución.

Estas Bases se desarrollan en el marco de los Estatutos de la Sociedad adjudicataria del sistema de gestión empresarial, que se anexa y de acuerdo con lo previsto al efecto en el TRLOTIC y se incorporan a su vez al Convenio urbanístico de gestión empresarial.

6.1 Disposiciones Generales – Ámbito de Aplicación – Socios de la Iniciativa

La presentes Bases se refieren al “Convenio urbanístico de gestión empresarial” para el desarrollo de la Actuación Urbanística del Sector Residencial “El Lamero”, en San Sebastián de La Gomera, según se determina en el PGO de dicho municipio y a través de la “Sociedad de gestión urbanística” constituida al efecto PLR URBAS, S.L.

6.2 Art. 17. Socios de la Iniciativa

Formarán parte de esta sociedad para realizar Gestión urbanística empresarial.

- a) En el acto de protocolizar la Escritura ante Notario, se funda con carácter unipersonal, por parte de la entidad mercantil **Promociones Paula Luengo, S.L.**, que actúa como **Agente urbanizador**, en los términos y con las obligaciones y derechos deducidos de los presentes Estatutos, por los preceptos de la Ley 2/95 de 9 de Marzo de Sociedad de Responsabilidad Limitada, por los artículos 117 a 119 TRLOTIC (BOC 15 de Mayo 2000) por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias y demás disposiciones vigentes en la materia. Esta Sociedad se denominará **PLR URBAS, S.L.**
- b) En ampliaciones sucesivas de capital, y en los términos previstos en estos Estatutos y en la legislación urbanística de aplicación irán incorporándose, adquiriendo la condición de socio.
 - b.1) Los propietarios del Sector urbanístico, a cuya gestión se dirige esta Sociedad, que irán incorporándose a través de ir adquiriendo participaciones proporcionales al valor relativo de las aportaciones de sus parcelas de origen en el Sector, en relación al total del mismo.
 - b.2) La entidad gestora Promociones Paula Luengo, S.L., que como “Agente urbanizador”, se adjudicará las participaciones referidas en el artículo 8 de los Estatutos de la Sociedad.
 - b.3) Las “empresas urbanizadoras”, en los términos previstos en los Estatutos y en la legislación urbanística de aplicación.
 - b.4) El Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, en cuanto propietario legal del 10% del aprovechamiento urbanístico total del Sector.

6.3 Propuesta de Ordenación del Sector. Plan Parcial

El régimen urbanístico del Sector “El Lamero” – San Sebastián de La Gomera, es el deducido del vigente PGO de San Sebastián de la Gomera aprobado por la COTMAC el día 31 de Octubre de 2005 y el ajuste producido por el Plan Parcial. De acuerdo con éstos, el Sector de tiene los siguientes parámetros y condiciones:

Superficie total:	74.106 m ² /7,41 Ha.
Edificabilidad máxima:	50.580,35 m ² /0,75 m ² /m ²
Nº máximo viviendas:	524 Ud.
Sistema de actuación:	Privado

Uso: Residencial Colectivo, Terciario y Equipamientos Privados.

A la fecha marco legislativo para el desarrollo de este Sector, lo constituye la Ley Canaria del Suelo (LOT de Canarias, Ley 9/99 de 13 de Mayo) y TRLOTIC. El desarrollo del Plan Parcial Anexo se ha acomodado al marco general anterior a la normativa ambiental, Decreto 35/95 “Replanteo de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento” y se ha realizado la adaptación a la normativa de la “moratoria turística”, esto es la Ley 6/2001 de 23 de Julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, el Decreto 10/2001 de los Estándares Turísticos.

6.4 Proyecto de Urbanización del Sector

Deberá desarrollarse al amparo de lo previsto en el artículo 41 del TRLOTIC y contará con las obras previstas en el artículo 59 del RGUCan.

Igualmente la admisión de la iniciativa de gestión empresarial, conllevará la “aprobación inicial” del Proyecto de urbanización, que se gestiona en paralelo a éste Convenio (artículo 101 TRLOTIC).

6.5 Proyecto de Equidistribución del Sector

En desarrollo de los criterios contenidos en las Bases de actuación, se redactará el correspondiente Proyecto de equidistribución de acuerdo con el artículo 116 del TRLOTIC, en el que se reflejarán las fincas aportadas y las parcelas resultantes, con sus adjudicatarios, señalando con precisión los terrenos destinados a cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento y el importe de las compensaciones en metálico que fueran procedentes por eventuales diferencias en la adjudicación. Aprobado el Proyecto por la Junta General de socios y por el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, servirá de título para la adjudicación de las parcelas resultantes.

Con carácter indicativo, el Proyecto de equidistribución tendrá el siguiente contenido mínimo:

- a) Relación de propietarios y descripción registral de las fincas aportadas
- b) Propietarios y fincas nuevas resultantes
- c) Cargas urbanísticas
- d) Propietarios y fincas resultantes después de las cesiones de suelo y de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento
- e) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados
- f) Criterios de adjudicación
- g) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas
- h) Indemnizaciones que corresponden por diferencia de adjudicación
- i) Costo de la urbanización
- j) Etapas y prioridades
- k) Compensaciones
- l) Valor del m² edificable
- m) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de reserva
- n) Conservación de las obras de urbanización
- o) Entrega de los terrenos de cesión gratuita al Ayuntamiento
- p) Cuenta de liquidación provisional a cada propietario
- q) Propuesta de exención tributaria
- r) Contratación

El Proyecto de equidistribución, se formulará por la entidad urbanística gestora adjudicataria del sistema, en el plazo de 3 meses después de la Resolución del sistema de gestión empresarial por el Pleno municipal (artículo 102 TRLOTIC) y su notificación al interesado.

Dadas las características de este ámbito y del nº de propietarios existentes, la adjudicación de parcelas resultantes podrá hacerse en “proindiviso”, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Voluntad al efecto manifestada por el propietario
- b) Existencia de distintas tipologías edificatorias
- c) Necesidad de fijar un parcelario mínimo de cara a resolver el estándar de aparcamiento
- d) Tamaño mínimo de la promoción, de acuerdo con los criterios municipales al respecto y las referencias de la Ordenanza municipal

En el caso de existir dificultades al respecto de la adjudicación definitiva el Agente urbanizador propondrá la creación de “lotes homogéneos”, a sortear entre los propietarios adjudicatarios y alternativamente propondrá propuesta de adjudicación a incorporar en el “Proyecto de equidistribución”.

6.7 Sistema de Gestión Empresarial

6.7.1 Fases de Ejecución, Gestión Urbanística. Urbanización y Edificación (artículos 117 a 119 del TRLOTIC)

Los planes para el desarrollo del Sector, se acomodarán a lo previsto al respecto en la legislación general y planeamiento municipal de aplicación.

Al margen de ello este Convenio se desarrolla cronograma específico para el desarrollo del proceso urbanístico civil, urbanización y de la edificación, el cual pasamos a describir, a los efectos del cumplimiento de lo previsto en el artículo 119 de la TRLOTIC.

En la columna nº1, se describe el proceso de gestión administrativa civil, que prevé en una primera fase la constitución de la Sociedad mercantil para ejercitar la gestión empresarial, la cual a la fecha ha solicitado el nombre en el Registro Mercantil Central, admitido como PLR URBAS, S.L. y protocolarizada

notarialmente la Sociedad ante Notario, con la inclusión de los Estatutos que se incluyen en este Convenio.

En Fase 2 de Adquisición y/o aportación de propiedades del Sector a la sociedad gestora: Se ha procedido, según prevé el Cronograma, a la realización del “levantamiento taquimétrico”, del Sector, que ha servido de base para el cálculo de las superficies del Sector y de las distintas parcelas y propietarios señalados en el apartado 5 de este Convenio, que salvo información resultante del trámite de participación pública y tramitación del Convenio y en su caso del Proyecto de equidistribución, servirá de base de derecho de las “parcelas aportadas”. Se ha procedido a la redacción del “Proyecto de segregación” de parcelas, del Convenio 2 del Sector, el cual está pendiente de proceder a su tramitación.

En la Fase 3 del Convenio urbanístico de gestión empresarial: Se ha procedido al encargo profesional a la Consultora PLR LEX, S.L. del “**Convenio urbanístico de gestión empresarial**”, y a la entidad Estudio Cristóbal Casañas, S.L. la redacción del **Plan Parcial** y el **Proyecto de urbanización** del Sector Residencial “El Lamero”-San Sebastián de La Gomera. Una vez conformado el Convenio, con el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización, se procederá a solicitar ante el Ayuntamiento el establecimiento del sistema de ejecución empresarial.

La tramitación del Convenio con la admisión del mismo por parte del Ayuntamiento, implicará la **aprobación inicial del “Plan Parcial” y del “Proyecto de urbanización”** en el Pleno municipal. Asimismo permitirá la incorporación de los propietarios al sistema por la vía de las “participaciones” de la S.L. y en defecto implicaría la “iniciación del procedimiento expropiatorio”, respecto de los bienes de los propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema (artículo 118.2.a. del TRLOTG).

- La Resolución del procedimiento con la adjudicación de la ejecución del sistema a la “**Entidad adjudicataria**” implicará la aprobación del **Plan Parcial**, y del **Proyecto de urbanización**. Notificado el mismo se procederá a la redacción y tramitación del “**Proyecto de equidistribución**”, con análoga tramitación de los Proyectos de compensación, que implican finalmente su **protocolización Notarial** y en consecuencia con el **certificado municipal**, su inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas resultantes.
- El plazo normativo previsto en el Cronograma es de 25 meses desde la admisión del **sistema de gestión empresarial**.
 - a) En la Columna 2 se describe el proceso de urbanización del Sector, que sigue las siguientes fases:

Fase 1: Redacción de los Proyectos de Urbanización

En esta fase es preciso para el desarrollo del Convenio, la Redacción de los Proyectos siguientes:

- Proyecto de urbanización general
- Proyecto de baja tensión y estación transformadora
- Redacción estudio de tráfico

Se ha procedido a solicitar de UNELCO el punto de pñganche para la localización de la acometida y disposición de la ET del Sector.

Al engancharnos en la Carretera de San Sebastián al Aeropuerto (TF-713), es preciso realizar en el marco de la Ley de Carreteras de Canarias, “Estudio de Tráfico”, para la justificación de la acometida a esta vía, la cual se ha encargado a la empresa URBEING, S.L.

Fase 2:

Se resolvería la tramitación del Proyecto de urbanización, en paralelo al Plan Parcial y Convenio urbanístico ya señalado. En el nuevo TRLOTG el Proyecto de urbanización ha pasado a ser un Proyecto de obras, por lo que en sí mismo no precisa información pública, lo que sí conlleva es su tramitación ligada al Convenio de gestión empresarial.

Asimismo en la fase de tramitación se precisará coordinar el Proyecto con las empresas suministradoras y de servicios (Unelco, Telefónica, Entemansa, Ayuntamiento) de cara a concretar las soluciones técnicas con los criterios municipales.

Una vez resuelto el mismo y por lo tanto conformado el Proyecto de urbanización, la fase 3ª de contratación de las obras de urbanización (subasta, concurso, recepción y análisis de las ofertas, adjudicación y contratación) está previsto realizar en 2 meses y su ejecución (Fase 4ª), que en este caso se simultanearían con las Obras de edificación.

Debido al tipo de urbanización prevista y/o su entidad, se ha fijado el plazo de 24 meses de ejecución, contado desde la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.

Finalizada la ejecución conjunta de la urbanización y edificación, se procederá a la fase 5ª Recepción técnica de las obras de urbanización, a realizar la recepción provisional de las obras, con la empresa adjudicataria, con la conformación de las garantías precisas (5% contrato en avales) y la fijación del

plazo de 1 año para proceder a la recepción definitiva de las obras, de acuerdo con la LOE y devolución de avales de garantía.

En este momento se fijarían igualmente los procesos de mantenimiento y conservación de la urbanización por parte de la entidad Promotora, en tanto se proceda a la entrega de las obras del Ayuntamiento.

En esta fase se ha procedido igualmente a la emisión de los certificados finales de obras, del Proyecto de urbanización, momento en que se subrogarán a los propietarios adquirentes el coste de los servicios de mantenimiento y conservación de la urbanización, hasta su recepción por el Ayuntamiento.

En la fase 6ª Entrega obras al Ayuntamiento, producidas las emisiones de los certificados finales de obras, de las obras de urbanización, luego de proceder a sus vez a las recepciones provisionales de las obras referidas en la fase 5ª, y aceptadas las obras por la Promotora, ésta solicitaría del Ayuntamiento la recepción y entrega de las mismas.

Después de la emisión de los informes técnicos de los distintos servicios municipales y empresas de servicios se procederá a realizar acta de entrega de obras, en acto conjunto con la presencia del Ayuntamiento, Promotora y Contrata. Realizado el mismo, el Ayuntamiento se haría cargo del mantenimiento y conservación de los servicios públicos correspondientes y se procederá asimismo a la cancelación de los avales de la urbanización, al año del acta anterior.

Los plazos de estas fases se componen de:

Fase 1ª Proyectos Urbanización.....	4 meses
Fase 2ª Tramitación.....	4 meses
Fase 3ª Contratación.....	2 meses
Fase 4ª Ejecución.....	18 meses
Fase 5ª Recepción Técnica.....	2 meses
Fase 6ª Entrega Ayuntamiento.....	4 meses
Total	34 meses

En la columna nº3 se describe el proceso de edificación y sus distintas fases, que pasamos a describir junto con los plazos previstos de ejecución:

- **Capítulo 1. Redacción de Proyectos de Ejecución**

Se describe el proceso genérico de encargo de redacción de Proyecto, visado, realización en su caso de estudio geotécnico y/o intervención de entidad de control.

- **Capítulo 2. Solicitud de Licencia de Obras**

Una vez esté el Proyecto visado se podrá solicitar la licencia de obras. La concesión posterior de la licencia de obras, abrirá al inicio de la ejecución, la conformación de la escritura de obra nueva y la posibilidad de solicitar los créditos al promotor para la ejecución de las obras. Asimismo abre la vía del

-**Capítulo 3. Contratación de las Obras de Edificación**, que se simultanearán en este caso con las de urbanización, a través del proceso de concurso-subasta, recepción y análisis de ofertas, adjudicación y contratación.

- A éstos, seguirá el **Apartado 4. Ejecución de Obras**, con la firma del acta de inicio de obras y la consiguiente ejecución material de las mismas. La Dirección de obra, conllevará a su vez la puesta en marcha del Proyecto en seguridad y salud, y del Plan de control de calidad de las obras.
- Finalizados los mismos, se procederá en el **Capítulo 5. Recepción Provisional de Obras de Edificación** al control técnico de su finalización, tras la recepción provisional de las obras, y la firma del certificado final de las mismas. Con este certificado final es posible proceder a formalizar las escrituras de obra nueva y división horizontal y la consiguiente subrogación de las hipotecas, de los compradores de las viviendas. Así como, se procederá a solicitar tanto la licencia de 1ª ocupación al Ayuntamiento, como paso previo a la solicitud en vivienda de las cédulas de habitabilidad, así como dar de alta en Hacienda (catastro) al conjunto de las nuevas fincas urbanas y a su vez conformar las Comunidades de propietarios.
- Finalmente el **Capítulo 6. Solicitud de Acometidas de Servicios**, conlleva las altas individualizadas de los servicios de agua, luz, teléfono y gas, a resolver por cada propietario individualmente.

Los plazos estimados para esta fase, comprenden:

Fase 1ª Proyectos.....	4 meses
Fase 2ª Licencia.....	4 meses
Fase 3ª Contratación de Obras.....	2 meses
Fase 4ª Ejecución Obras.....	18 meses
Fase 5ª Recepción Obras.....	2 meses
Fase 6ª Acometidas Servicios.....	4 mes
Total	34 meses

6.7.2 Ejecución Anticipada del Viario – Dotaciones y Equipo. Infraestructuras Generales y de borde con las UE Colindantes

En la aprobación inicial del Convenio – Plan Parcial y Proyecto de urbanización del Sector Residencial “El Lamero” podrá anticiparse la ejecución de las vías de borde y de enlace con el sistema general viario y de servicios de la zona.

En relación a las dotaciones y equipo preveía seguirse análogo criterio, siempre y cuando el suelo de soporte no resulte afectado en su adjudicación por el “Proyecto de equidistribución”, y se garanticen las obligaciones urbanísticas mediante el aval correspondiente. Esto conlleva asimismo vincular las licencias de 1ª ocupación a la resolución del Proyecto de equidistribución. Para el resto de los usos se seguirá el sistema ordinario.

6.7.3 Transmisión al Ayuntamiento de los Terrenos de Cesión Obligatoria y Gratuita

La entidad urbanística gestora del SGE, asume la obligación de ceder al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, esto es según el artículo 71 del TRLOTIC.

- Ceder el suelo de viviendas, zonas verdes y dotaciones públicas y servicios públicos.
- Ceder suelo de sistemas generales.
- Ceder el 10% del aprovechamiento urbanizable o su sustitución en metálico.

Dicha cesión se formulará y ejecutará con la tramitación, ya señalada en 6.7.1 del Proyecto de equidistribución.

La adjudicación de fincas y la cesión de terrenos a la Administración actuante se formalizará en escritura pública con el contenido señalado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión, o en documento expedido por la misma con los requisitos de las actas de sus acuerdos y la cesión de obras e instalaciones se reflejará en acta que suscribirá conjuntamente con la Entidad gestora, en la que se especificará la conformidad de las obras de urbanización con las determinaciones del planeamiento y su estado de conservación.

6.7.4 Tutela por la Administración de los Derechos de los Propietarios

De acuerdo con lo previsto en el artículo 118.2 del TRLOTIC, en el sistema de gestión empresarial, la Entidad gestora tendrá por objeto la tenencia de terrenos y bienes correspondientes. De manera que su Administración corresponderá en todo caso hasta su disolución a la persona jurídica fundadora y adjudicataria del sistema y responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria, con poder para enajenar las parcelas y constituir sobre ellas garantías reales.

En el supuesto de que las parcelas no hayan sido aportadas a la Sociedad de gestión empresarial por el adjudicatario y responsable del sistema, precisará para vender o constituir garantías sobre ellas la “aprobación previa” de la Administración municipal. Cuando, concluido el proceso urbanizador, no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas resultantes en fases de los propietarios correspondientes, la distribución podrá sustituirle.

6.7.5 Momento en que pueden Edificarse los Solares Resultantes

Salvo lo señalado en el punto 6.6.2 que afecta a las dotaciones públicas y los equipos privados, además del viario y redes de servicio, podrá procederse a la edificación de los solares privativos resultantes, cuando se emita el certificado municipal del “Proyecto de equidistribución”, luego de aprobado definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización.

Se admite la ejecución simultánea de la edificación y urbanización, condicionando las licencias de 1ª ocupación a la ejecución de la urbanización prevista para que la parcela objeto de licencia tenga calificación de solar y en los términos previstos en el “Proyecto de urbanización”.

6.7.6 Contratación de las Obras de Urbanización

La ejecución de las obras de urbanización podrá realizarse en su caso, en todo o en parte, por empresas urbanizadoras incorporadas a la Sociedad en virtud del artículo 113 apartado 3 del TRLOTC, con los requisitos y efectos que se recogen en los Estatutos y en estas Bases.

En otro caso se harán por la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de la Junta General, a propuesta del Consejo de Administración de la SGE, que deberá consultar al menos a tres empresas capacitadas para la ejecución de las obras, para fijar con la seleccionada el precio justo de las obras, consignándose en el contrato de ejecución de obras, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes estipulaciones:

- a) El compromiso de la Empresa de ajustarse en el plazo y el modo de ejecución al contenido del Proyecto de urbanización, facilitando la actuación inspectora de la Administración urbanística actuante y del Consejo de Administración de la Sociedad gestora.
- b) Los supuestos de incumplimiento que podrán dar lugar a la resolución del contrato y las indemnizaciones a satisfacer por la inobservancia de las características técnicas o plazos de ejecución.
- c) Modo y plazos de pago por la Sociedad de cantidades a cuenta de la obra efectivamente realizada.
- d) La retención del 5% que pueda efectuar la Sociedad de cada pago parcial, como garantía de la correcta ejecución de las obras según lo previsto en la LOE, retenciones que no serán devueltas hasta que se hayan recibido definitivamente las obras, de conformidad con el Proyecto de urbanización y los términos pactados en el correspondiente contrato.

La empresa urbanizadora podrá concertar con terceros la realización de determinadas unidades de obra, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitar por escrito de los órganos rectores de la Junta la autorización del subcontrato a celebrar, especificando las partes de obra que comprende y sus condiciones económicas.
- b) Las unidades de obra a contratar con terceros no podrán exceder del cincuenta por ciento (50%) del presupuesto total de la obra principal.

6.7.7 Responsabilidad en cuanto a la Urbanización

La entidad urbanística adjudicataria en virtud del TRLOTC, es directamente responsable frente al Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera de la urbanización completa del Sector Residencial “El Lamero”, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión a la referida Corporación Local.

En el supuesto de que se produjeran insuficiencias o carencias en la ejecución de las obras de urbanización, el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera podrá ejercitar en virtud del artículo 133 del TRLOTC, la potestad de ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiesen cometido infracciones urbanísticas, se estará a lo previsto en los artículos 176 y siguientes, si bien la Junta podrá repercutir el importe de las multas o sanciones cuando alguno de sus miembros hubiere intervenido en forma directa en la comisión de la infracción.

Cuando las anomalías o infracciones hubiesen sido cometidas por la empresa urbanizadora, y tanto si está incorporada a la Junta, como si es mera contratista de las obras, las responsabilidades de todo tipo que de ellas pudieran derivarse se transferirán íntegramente a dicha empresa.

La entidad urbanística adjudicataria será responsable ante cada uno de los miembros del daño patrimonial que pudiera sufrir como consecuencia directa o casual de la actuación de aquella.

6.7.8 Afección Real de los Terrenos Aportados

Los terrenos aportados a la Sociedad Limitada quedarán afectos al cumplimiento de las obligaciones y cargas inherentes al sistema de gestión empresarial, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad a instancias de la Entidad gestora que acompañará a su solicitud la certificación administrativa precisa.

Las fincas resultantes quedarán afectas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda, afección que se cancelará mediante certificación de la Entidad gestora en la que se acredite que han sido íntegramente abonados los costes y que se ha producido la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera.

6.7.9 Conservación de la urbanización y pago de cuotas

Hasta tanto se produzca la recepción definitiva de los terrenos y de los servicios urbanísticos por el Ayuntamiento de San Sebastián, la conservación de la urbanización, en virtud del artículo 151 apartado 3 del TRLOTC, correrá a cargo de la Entidad gestora, estándose en cuanto al pago de las cuotas de conservación al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma, aplicable a la distribución de beneficios y cargas (cuotas de Urbanización).

En cuanto a los adquirentes de terrenos por cualquier título, las cuotas de conservación a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarde el valor de los terrenos

respecto al total de las fincas resultantes y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes, sin posibilidad de pacto en contrario con la Entidad gestora.

6.8 Gestión Económica. Obligaciones y Efectos

6.8.1. Criterio de Valoración de las Fincas Aportadas

En tanto que las fincas aportadas están clasificadas como **Suelo Urbanizable No detallado y Sectorizado**, al no tener desarrollo de Plan Parcial y estar delimitado en sector en el Plan municipal vigente, de acuerdo con el artículo 27.2 de la **Ley 6/98 de 13 de Abril de Régimen de Suelo y Valoraciones**, el valor se obtendrá por aplicación al aprovechamiento que corresponda, del **“Valor básico de repercusión del polígono”**, deducido de las ponencias catastrales. En el supuesto, como es el caso, de pérdida de vigencia de los valores catastrales, señala el art. 27.2 citado, se aplicarán los **valores de repercusión obtenidos por el método Residual**.

Señala asimismo el artículo 30 de la Ley 6/98, que del **“valor de Repercusión”** correspondiente, se deducirán los costes de urbanización precisa y no ejecutada y los de financiación, gestión y promoción así como las indemnizaciones que procedan y siempre los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.

- De acuerdo con ello, el sistema de valoración de repercusión por el **Método Residual**, se ha acomodado al proceso de **patrimonialización del suelo**, esto es:
 - **Aprobación Plan Parcial: derecho a urbanizar.**
 - **Cesión, Equidistribución y Urbanización: derecho al aprovechamiento.**
 - **Licencia Edificación: derecho a edificar**
 - **Licencia 1ª Ocupación: derecho a la edificación.**
- Por lo cual el valor origen del método **residual** es preciso retrotraerlo al momento anterior al Plan Parcial, sin consolidar por tanto el derecho a urbanizar.
- De acuerdo con estos criterios básicos se contiene de manera detallada la explicación del sistema de valoración por el **método residual**, aplicado al **derecho privativo susceptible de apropiación, sobre el 90% del aprovechamiento** resultante del Plan Parcial.
- El derecho de cada propietario dependerá de la superficie de las fincas de su pertenencia incluida en el Sector, representado cada metro cuadrado un punto o unidad de valor en el cómputo de la valoración de la totalidad de las fincas aportadas. Fijando el valor de cada punto o unidad, se deberán reseñar las unidades correspondientes a cada una de las fincas incluidas en el ámbito del sector. Aprobadas por los promotores, serán de aceptación obligada para quienes se incorporen a ella con posterioridad al acto de su constitución.
- La superficie computable de cada finca será lo que resulte de la medición realizada sobre **“levantamiento taquimétrico”** realizado a la fecha, en base a los linderos que resulta del contraste con la realidad física, el título de propiedad, la Certificación Registral y el Catastro, por este orden.
- En caso de litigio sobre titularidad del dominio de alguna de las fincas o partes de ellas, éstas se considerarán y calificarán como “propiedades litigiosas” y se pondrán a disposición de los órganos de gobierno de la Entidad gestora, considerándose la superficie discutida como perteneciente por partes iguales a los propietarios discrepantes, hasta tanto se resuelva el conflicto por acuerdo o resolución judicial.
- Estos criterios de valoración podrán ser modificados y sustituidos o completados por cualesquiera otros que, cumpliendo con el **“deber de equidistribución”** sean aceptados por unanimidad por los miembros de la Entidad gestora, del modo prevenido al efecto en los Estatutos.
- No obstante, la Entidad podrá, mientras no se apruebe definitivamente la adjudicación de parcelas, modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales de medición.

6.8.2 Expropiación de fincas

En las fincas que sean expropiadas por el Ayuntamiento por falta de incorporación de sus titulares a la Entidad gestora, dentro del plazo señalado al efecto, o por incumplimiento de sus obligaciones como miembros de la Entidad, será beneficiaria la Entidad gestora de acuerdo con el artículo 118 del TRLOTC, aplicándose las reglas de procedimiento previstas en la Ley y el Reglamento de Expropiación Forzosa.

Las fincas expropiadas por falta de incorporación de sus titulares a la Entidad gestora, se tasarán por su valor urbanístico, al momento de origen del proceso y por lo tanto, sin consolidar el derecho a urbanizar.

Las fincas expropiadas como sanción por incumplimiento de deberes de los miembros de la Junta, se valorarán de acuerdo con los criterios señalados en el párrafo precedente, adicionando las cantidades satisfechas para el pago de expropiaciones previas y para gastos de urbanización, pero sin incluir otras cuotas ordinarias pagadas, ni la capitalización prevista.

Las adquisiciones de terrenos por la Entidad gestora en virtud de expropiación forzosa estarán exentas con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

6.8.3 Criterios de Valoración de Derechos Reales, Servidumbres, Prediales y Derechos Personales sobre las Fincas

Si fuera jurídicamente posible, los propietarios de los terrenos deberán regularizar la situación dominical de las fincas, liberándolas, a su cuenta, de todo tipo de cargas y gravámenes.

Para el caso de imposibilidad jurídica de liberación de los derechos reales y gravámenes, y en el caso que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico, Proyecto de equidistribución y de urbanización, pasarán a gravar a la finca adjudicada de que trae causa.

El propietario afectado habrá de compartir con el titular del derecho real la cuota atribuida. Los perjuicios que resulten de no declarar la carga o hacerlo de forma errónea, serán de cargo del propietario y se deducirán del valor de las parcelas que le correspondan.

En cuanto a los derechos reales, servidumbres y derechos personales constituidos sobre las fincas aportadas, y que sean incompatibles con el planeamiento, el Proyecto de equidistribución deberá justificarlo y declararlo así, fijando la indemnización correspondiente, conforme a las reglas de la legislación de Expropiación Forzosa, pero con cargo al propietario respectivo, sin perjuicio de lo que determinen, en su caso, los tribunales. En cualquier caso; los derechos o cargas incompatibles se considerarán extinguidas en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de equidistribución.

Las situaciones arrendaticias, si existieran, se valorarán conforme al artículo 137.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, en relación con el 43 de la Ley de Expropiación Forzosa.

6.8.4 Criterios de Valoración de Edificaciones, Obras, Plantaciones e Instalaciones que deberán Derruirse o Demolerse

Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones, que no se acomoden al planeamiento urbanístico, serán demolidas o derruidas, valorándose, en el Proyecto de equidistribución, de forma independiente del suelo y conforme los criterios establecidos en la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa, satisfaciéndose su importe con cargo al citado proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

Se considerará necesario el derribo o demolición de los elementos mencionados, cuando impidan realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en una superficie que no se pueda adjudicar íntegramente a su mismo propietario o cuando su conservación sea incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

6.8.5 Criterios de Valoración y Adjudicación de las Fincas Resultantes

Para la distribución entre los socios de los solares resultantes, incluidos los correspondientes a fincas adquiridas mediante expropiación por la Entidad, se formará y aprobará por ésta – conforme al artículo 174 del Reglamento de Gestión Urbanística – el correspondiente Proyecto de equidistribución.

En el Proyecto de equidistribución, sin perjuicio de los acuerdos o convenios que libremente se pacten entre los socios, se tendrá en cuenta, como criterios para efectuar la valoración y adjudicación de las fincas resultantes, los siguientes:

- a) Como criterio de localización, primero se estará al criterio de prevalencia manifestado por los interesados, siempre que no sean contrarios a la ley o al Planeamiento, si ocasionen perjuicio a terceros (artículo 87 RG). Dicho criterio de prevalencia tenderá a localizar la parcela adjudicada, a ser posible, en el ámbito de la parcela aportada por los mismos titulares.
- b) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

- c) Los titulares de cuotas de participación que no alcanzasen el mínimo necesario para obtener una finca edificable resultante, se agruparán para que se les adjudique una en común y proindiviso, expresándose en el título de adjudicación la cuota correspondiente a cada propietario. No obstante, si la cuantía de estos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico, que se satisfará con cargo a la cuenta del Proyecto de equidistribución. En el caso de dudas de adjudicación, tendrá preferencia el propietario que mantenga mayor proporción de superficie de finca aportada en el ámbito de la parcela resultante.
- d) El valor de las fincas con aprovechamiento lucrativo estará en función del volumen edificable, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de superficie, teniendo cada socio derecho igual a su cuota por el 90% del aprovechamiento susceptible de apropiación del Sector. Dicha valoración podrá corregirse mediante la aplicación de coeficientes de ponderación, debidamente justificados en el Proyecto de equidistribución, que expresan con relación a los usos básicos y la situación de cada finca resultante:
 - ♦ La distinta valoración relativa de unos usos básicos con respecto a otros.
 - ♦ La distinta valoración relativa de unas fincas frente a otras en función de la situación.
 - ♦ Esta valoración se podrá hacer en puntos o unidades convencionales, pero habrán de tasarse en dinero, a efectos de determinar el importe de las compensaciones que procedan, en su caso, por diferencia de adjudicaciones.
- e) La aprobación definitiva del Proyecto de equidistribución hecha por el órgano urbanístico actuante, y la expedición de documento con los requisitos de las actas de sus acuerdos o el otorgamiento por el mismo de escritura pública, con el contenido señalado en el artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos establecidos en la legislación estatal y autonómica tal y como se refiere en el apartado 10. Exención Fiscal de este Convenio.
 Por tratarse de la realización de actos dispositivos, la autorización para la adjudicación y la aprobación de las adjudicaciones concretas corresponde a la Junta General de la Sociedad gestora, que resolverá sobre ellas, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad gestora y en base a las solicitudes recibidas, deduciendo previamente los solares destinados a su edificación por la Sociedad gestora, si los hubiera, a la enajenación a terceros o a la adjudicación a la empresa urbanizadora y a la propia Sociedad gestora en concepto de retribución de sus funciones.
- f) En el mismo acto y procedimiento señalado en el apartado anterior se formalizarán las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento, y en su caso la compensación en metálico del 10% aprovechamiento medio de cesión obligatoria.

6.8.6 Criterios de Valoración del Beneficio de la Gestión de la Entidad Adjudicadora del Sistema de Gestión Empresarial

Se señalan como costes de urbanización precisos entre otros, los de financiación, gestión y promoción. El sistema de gestión empresarial, instaurado por la legislación canaria, permite el desarrollo urbanístico a través de la gestión de terceros, ajena por lo tanto a la propiedad del Suelo. De manera que su actuación como “agente económico externo”, sólo tiene sentido en una economía de mercado, a través de retribuir su participación con un “beneficio” empresarial.

De esta forma en estas Bases y de acuerdo con los Estatutos de la Sociedad de gestión empresarial, y según el “Estudio Económico – Financiero” del Convenio de Gestión Empresarial, se plantea esta iniciativa ofreciendo al Agente adjudicatario del sistema de gestión empresarial, un BENEFICIO, por su participación industrial en la generación del “valor añadido” del proceso urbanístico y la asunción de los correspondientes “riesgos” y disposición de los medios materiales, personales, financieros, comerciales, de gestión, etc. necesarios, igual al 10% del suelo urbanizado resultante de la operación urbanística.

Esta participación que se hará efectiva a través del 10% de las participaciones de la S.L., que quedarán exentas de gastos de urbanización. Dicho pago en participaciones se hará con motivo de la gestión del “Proyecto de equidistribución”.

Con cargo a dicho beneficio el “Agente urbanizador” asume el conjunto de sus funciones en la “gestión urbanística del Sector” desde el inicio a la liquidación de la Sociedad, asumiendo, por tanto, los riesgos del proceso, y las responsabilidades de cada socio ante la propia Administración municipal.

6.8.7 Criterios para Valorar las Aportaciones de Empresas Urbanizadoras.

En el supuesto previsto en los Estatutos, la valoración de la aportación de empresas urbanizadoras se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del Proyecto de urbanización de los sectores o partidas que se vayan a ejecutar, conviniéndose con el Consejo de Administración en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio la Junta General.

Para la adjudicación de terrenos la Entidad gestora aprobará el Convenio con la empresa urbanizadora por medio del cual se determinará la contrapartida a la aportación de la empresa, mediante cualquiera de las fórmulas previstas en los Estatutos.

La participación de la empresa disminuirá la de los socios de la Entidad, en la parte proporcional necesaria para absorber la misma.

6.9 Cuenta de Liquidación Provisional

De acuerdo con el artículo 100 del RG la Cuota de liquidación provisional contendría:

- El coste de las obras de urbanización (artículo 100.3 RG) a las que deben incluirse, según el artículo 30 de la Ley 6/98 de Financiación, Gestión y promoción de estas obras.
- Los gastos de proyectos (artículo 100.4 RG)
- Las indemnizaciones y compensaciones en metálico de diferencias de aprovechamiento (artículo 100 RG ; 98 y 99 RG).

De conformidad con dicho criterio, el análisis de costes contenidos en el **apartado 9.2.- de la Monografía** fija los siguientes costes del proceso de urbanización, a incluir en la “cuota de liquidación provisional”.

6.9 Garantías de Ejecución de las Obras de Urbanización

De acuerdo con el artículo 119.3.c del TRLOTC, las garantías serán del 15% del valor del importe previsto de las obras de urbanización, esto es de los costes previstos en A2 en el artículo anterior de estas Bases.

En cumplimiento de dichas garantías, responderá la afectación real de las fincas originarias de los deberes y obligaciones derivadas del sistema.

6.10 Pagos de Cuota e Impagos y Efectos

6.11.1 Pago de Cuotas e Impagos

Las cuotas ordinarias y extraordinarias y las derramas que procedan, conforme a los Estatutos, serán satisfechas en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento que al efecto practique el Consejo de Administración de la Sociedad. Transcurrido dicho plazo, se producirán los efectos que determinan los artículos 34 y 35 de los Estatutos.

El pago se realizará normalmente en metálico, pero por acuerdo con el obligado, aprobado por la Junta General, podrá sustituirse por la aportación de industria o por la entrega de una parte de los terrenos de su aportación, en la proporción que corresponda a su cuota respectiva.

El importe de las cuotas de los socios será proporcional al nº de participaciones sociales en la S.L.

La falta de pago provocará los siguientes efectos:

- Recargo del 10% del importe, si está en la fase abonada dentro de los 15 días siguientes, el vencimiento del plazo señalado en el punto a).
- Transcurrido dicho plazo, el Consejo de Administración de la S.L. solicitará al Ayuntamiento su excaución por la vía de apremio, con el recargo del 20%.
- En su caso, la utilización de la expropiación forzosa por parte del Ayuntamiento, siendo beneficiaria la Sociedad Gestora, transcurridos los plazos de pago voluntario, cuando en ocasiones anteriores haya sido necesario acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.
- Terminado el plazo de pago voluntario y hasta la efectividad del pago de la cuota, el socio moroso quedará en suspenso en el ejercicio de sus derechos en la Sociedad.

Cuando fuera necesario, el Consejo de Administración podrá recurrir a la concertación de créditos con entidades financieras, con la garantía de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución y aportados a la Sociedad o ejecutar los avales prestados al efecto.

6.10.2 Expropiación por incumplimiento de obligaciones

Procederá la expropiación de terrenos de socios, como sanción por el incumplimiento de obligaciones, en los casos siguientes:

- a) El impago de cuotas a la Sociedad, transcurrido el plazo de pago voluntario a que se refiere el artículo de estas Bases, si en anterior ocasión ha sido necesario acudir a la vía de apremio para el cobro de alguna cuota.
- b) En general, el incumplimiento reiterado de alguna o algunas de las obligaciones que señala el artículo de estas Bases, debidamente acreditado en Junta General, que deberá respaldar la propuesta de sanción antes de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Granadilla.
- c) Formulación de interdictos de retener y recobrar la posesión
- d) Negativa al pago de multas impuestas por infracciones urbanísticas de que sean subjetivamente responsables.

Respecto del procedimiento expropiatorio, elementos personales en el mismo, valoración de terrenos y efectos fiscales, se estará a lo señalado en estas Bases.

6.10.3 Enajenación de terrenos por la Junta

Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización, y haciendo uso de su carácter de fiduciaria, la Sociedad podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Junta General, que deberá pronunciarse sobre la oportunidad de la enajenación y sobre el precio de la misma. Igualmente, podrá constituir sobre ellos gravámenes reales en garantía de los créditos que pudieran concertarse.

El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondieran al titular primitivo de los terrenos enajenados, atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la superficie total aportada por los miembros de la Sociedad.

Si la adquisición tuviera lugar una vez convertido el terreno en solar, sea a través de enajenación por la Sociedad o en el supuesto de adjudicación a empresas urbanizadoras, se pactará lo procedente en cuanto a la atribución del pago de cuotas y gastos futuros, y si se deja a cargo del adquirente, su cuantía se determinará por la proporción que guarde el valor del solar con el total de las fincas o parcelas resultantes.

6.10.4 Compensación en metálico de la Adjudicación

De conformidad con el artículo 96 del Reglamento de Gestión Urbanística, no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por ciento de los derechos del adjudicatario.

Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando cuando sea posible, que este no rebase el 15 por ciento de los expresados derechos.

Cuando no sea posible la correspondencia exacta entre la cuota de participación de un miembro de la Sociedad y la cuota de adjudicación en terrenos edificables, el defecto o exceso se compensarán en metálico.

Para el cálculo de la suma compensatoria de diferencias, se atenderá a la repercusión del valor del suelo, respecto del aprovechamiento urbanístico, referido al aprovechamiento concreto percibido en exceso o dejado de percibir in natura.

A tales efectos, el estudio técnico que establezca la cuantía de dicha repercusión, habrá de ser incorporado al Proyecto de equidistribución, reflejando las concretas adjudicaciones en metálico que hayan de producirse, debiendo aprobarse por la Junta General. Procederá también el pago en metálico cuando el derecho de un miembro de la Junta no llegase a alcanzar el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, estándose para el cálculo de la suma a abonar y su señalamiento a lo establecido en los dos párrafos precedentes.

En todo caso, se procurará que la atribución de terrenos y metálico sea proporcionado y equivalente entre todos los miembros de la Sociedad, para lo cual se evitarán adjudicaciones en terrenos que obliguen a posteriores indemnizaciones sustitutorias en dinero a otros miembros.

A tales efecto, cuando se reduzcan los terrenos adjudicables, como consecuencia de su enajenación directa por la Sociedad o por su atribución a empresas urbanizadoras, el derecho de los miembros de la Sociedad se transformará parcialmente en derecho a una compensación en metálico, que supondrá una reducción porcentual en la adjudicación en terrenos edificables, determinada por la proporción que exista entre el valor de los terrenos enajenados y el total de los aportados a la Sociedad gestora.

8. OFERTA A LOS PROPIETARIOS DE SUELO

El TRLOTIC en su artículo 117 al hablar de las características del Sistema de Ejecución, señala que el beneficiario de la ejecución incluirá en la misma conforme al Convenio “la oferta efectuada a los propietarios de suelo”, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.

En este caso el “Agente urbanizador”, del sistema de gestión empresarial, debe formular “oferta económica”, que contemple las diferentes opciones del sistema, en base a las posibilidades de elección del propietario de Suelo. (artículo 118 TRLOTIC).

Por ello, para el caso que nos ocupa, formulamos el siguiente **marco de opciones**:

Opción 1. Acuerdo civil

En base a lo previsto en el artículo 118.2.b del TRLOTIC, cabe cualquier forma de derecho civil, mediante la cual se incorpore al propietario en el sistema.

Ello se instrumentaría a través de un Contrato de compraventa y/o permuta, o de sus fórmulas mixtas.

En esta fórmula **civil** se ofrece el siguiente acuerdo:

a) Fórmula de Compraventa de Parcelas

Oferta de precio de compra: 35 €/m²

b) Fórmula de Permuta de Suelo Aportado por Solar Resultante Urbanizado

En esta fórmula el propietario de suelo aporta éste y el agente urbanizador corre con los gastos totales del proceso de transformación y gestión de Suelo.

Pts/m2 sobre 90% Aprovechamiento

- ♦ Precio Suelo : 35€/m² = 31,5€/m²
- ♦ Costes de Transformación: 3. 441.445,52 €74.106 m² = 46,44 €/m2

Comparando ambos conceptos tenemos que:

- Suelo: 35€ (42,98%)
- Urbanización: 46,44€(57,02%)

Total: 81,44 €(100%)

Se **Oferta** permutar al **45% de suelo resultante urbanizado para el propietario de suelo y el 55% para el “Agente urbanizador”**.

c) Fórmula de Gestión

El propietario aporta el suelo y paga la totalidad de los costes de transformación. En esta fórmula el “Agente urbanizador”, cobraría su gestión, contra el 10% del suelo urbanizado sin costes, como alternativa básica y el propietario pagaría el total de los costes de transformación.

En estas 3 fórmulas: Compraventa, Permuta y Gestión; en la Opción 1 de acuerdo civil, se formulará con un contrato civil entre Promociones Paula Luengo, S.L. y el propietario correspondiente, mediante el cual la entidad figuraría como responsable de las parcelas correspondientes, y a través del título civil referido y los aportará a la Entidad gestora PLR URBAS, S.L., siendo responsable del conjunto de las participaciones sociales correspondientes.

La **segunda Opción** de gestión iría por la incorporación en vía Urbanístico – Administrativa, a la sociedad de gestión empresarial **PLR URBAS, S.L.**; a través de la participación en su capital social. (artículo 118.c.2 de TRLOTIC). En esta opción de acuerdo con los Estatutos y Bases de la Sociedad, generaría una solución análoga a la fórmula de gestión de la opción 1, donde el Agente urbanizador, con cargo a su gestión cobraría el 10% de las participaciones correspondientes a la cuota de suelo compensada. De manera que si, por ejemplo, le corresponde a un propietario el 10% del aprovechamiento privado susceptible de apropiación, pagaría al Agente urbanizador el 1% y correría a cargo del 10% de los costes de urbanización del conjunto. En esta opción 2 de incorporación a la Entidad urbanística, cabría la fórmula que llamamos en la opción 1 de permuta, donde el propietario aporta el suelo que transforma en participaciones y el Agente urbanizador aporta los costes de transformación y su gestión.

En este supuesto operaría análoga fórmula de **Permuta** (Propietario 45%- Agente urbanizador 55%) de las participaciones sociales correspondientes.

En esta Opción la Compraventa nos remitiría a la solución civil directamente, con análoga oferta económica.

CUADRO RESUMEN DE OPCIONES

	COMPRAVENTA	PERMUTA	GESTION
OPCION 1 Fórmula Civil	35€/m2	45% Propietario 55% Urbanizador	10% Suelo Urbanizado Sin costes al Urbanizador

OPCION 2 Integración en la Sociedad Urbanística	35€/m2	45% Propietario 55% Urbanizador	10% Participaciones Sin costes al Urbanizador
--	--------	------------------------------------	--

Sobre la Base de este cuadro de opciones, según fórmula jurídica (civil o urbanística) y de acuerdo con la triple vía de Compraventa, Permuta y Gestión, cabe asimismo formular “propuesta mixta”, adecuada al interés de cada propietario. En todo caso y de cara a asegurar la eficacia de la gestión, la entidad urbanística, debe asegurar la mayoría del capital social (51%), para evitar conflictos de bloqueo interno. Finalmente, si los propietarios rechazaran el conjunto de las Ofertas aquí presentadas, nos encontraríamos en el supuesto contemplado en el artículo 118.c.3 del TRLOT, donde deberíamos proceder a abonar el “justiprecio como beneficiario de la expropiación”.

9. COMPROMISOS VOLUNTARIOS DE LA ACTUACIÓN

Para el sistema de gestión empresarial, el TRLOT que lo regula, prevé en su artículo 117 a, que el beneficiario de la atribución de la ejecución, plantee los “restantes compromisos asumidos voluntariamente”, y en el artículo 119.4.g, señala en la documentación con que debe contar el Convenio, g) En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

Entendemos que en un Convenio de esta naturaleza, donde a través de los mecanismos previstos para el mismo, (artículos 100 a 106 TRLOT) se produce una especie de “concesión administrativa”, donde el Ayuntamiento cede la gestión al adjudicatario, que incluso puede no ser propietario en el Sector, debe en el fondo el concesionario ser capaz de “ofrecer algo más“, que justifique la elección de su opción como la más ventajosa de las presentadas.

Asimismo como condición previa, a la definición de compromisos, voluntarios, señalar que **Promociones Paula Luengo, S.L.**, cuenta con “capacidad empresarial”, para llevar a cabo esta iniciativa, teniendo la disposición de los medios económicos, empresariales, técnico-profesionales, financieros, comerciales, etc, precisos para “asegurar en el tiempo la gestión efectiva del proceso”.

En base a ello **Promociones Paula Luengo, S.L.** como Agente urbanizador y a través de la “Entidad de gestión empresarial PLR URBAS, S.L.” constituida al efecto de gestionar esta iniciativa, asume voluntariamente y a su costa los siguientes “compromisos voluntarios”:

Promociones Paula Luengo, S.L.

- Asume la iniciativa de gestionar la coordinación del conjunto de unidades de gestión y sectores de borde necesarios, para garantizar la unidad de gestión de toda la zona.
- Asume el compromiso de reducir los plazos de gestión que figuran en el cronograma general, incluido en el Convenio, haciendo coincidir los tiempos de urbanización y edificación.
- Asume adquirir anticipadamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria.

10. EXENCIÓN FISCAL

Se interesa la aplicación del artículo 84.6 del TRLOT, en relación con el artículo 171 del Reglamento de Gestión Urbanística, en cuanto a la exención fiscal del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y de la exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos, en cuanto a los actos de segregación, agrupación, y posterior segregación y adjudicación por subrogación, como actos propios de la Equidistribución.

Dicha Exención Fiscal viene asimismo contemplada en la legislación estatal y más concretamente en el Real Decreto Legislativo nº1/1993 de 24 de Septiembre de 1993, publicado en el BOE nº251 de 20 de Octubre de 1993, Ministerio de Economía y Hacienda, ITP Y AJD. Texto Refundido de la Ley, art. 45.7; y Real Decreto Legislativo nº828/1995 de 29 de Mayo de 1.995, publicado en el BOE de 22 de Junio de 1995, Ministerio de Economía y Hacienda, Norma por la que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, artículo 88.7

11. PUBLICIDAD DE LOS CONVENIOS. (artículo 238 TRLOT)

Este “Convenio urbanístico de gestión empresarial” dada su naturaleza “jurídico – administrativa”, deberá cumplir con lo previsto en términos de publicidad con el artículo 238 del TRLOT, que dado su interés se transcribe.

Artículo 238.- Publicidad de los Convenios.

1. En las Consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza y en todos los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.
2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.
3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

Además de ello, el Convenio estará a disposición de los Socios, en la Sede Social de la Entidad Gestora PLR URBAS, S.L., de acuerdo con lo previsto en los Estatutos y Bases de la Sociedad.

S/C de Tenerife, a 27 de noviembre de 2009

PLR LEX, S.L.

CRONOGRAMA: GESTIÓN TIPO DE SECTOR EN SUELO URBANIZABLE CON PLAN PARCIAL ESPECIAL POR EL SISTEMA DE EJECUCIÓN EMPRESARIAL. (VER LEGISLACIÓN DE REFERENCIA)

1. Ley Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de Mayo. LOTENC
2. Ley 19/2003 de 14 de Abril de las Directrices de Ordenación General y Directrices del Turismo.
3. Reglamento de Gestión Decreto 183/2004 de 21 de Diciembre.
4. Decreto 55/2006 de 9 de Mayo. Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias
5. Orden de 10 de Agosto de 2006. Documento Referencia ISA. Instrumentos Urbanísticos de Desarrollo.
6. Decreto 30/2007 de 5 de Febrero. Modificación Decreto 55/2006 de 9 de Mayo.
7. Ley 9/2006 de 28 de Abril. Evaluación de los efectos de Planes y Programas en el Medio Ambiente.
8. Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio. Reclamato Lev Hipotecaria para Inscripción en el Registro de Actos de Naturaleza Urbanística.

1	INFORME SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL FASES	2	PLAN ESPECIAL FASES	3	CONVENIO EJEC. EMPRESARIAL FASES	4	REPARCELACIÓN FASES	5	URBANIZACIÓN FASES	6	EDIFICACIÓN FASES
1.	REDACCIÓN ISA <ul style="list-style-type: none">• Encargo Informe Sostenibilidad Ambiental.• Redacción Informe Sostenibilidad Ambiental.• Visado Profesional ISA	1.	DECLARACIÓN CARÁCTER ESTRUCTURANTE (Sólo para PG no adaptados). <ul style="list-style-type: none">• Solicitud Declaración Promotor.• Declaración Municipal Motivada.• Informe Preceptivo de la COTMAC.• Aprobación Municipal.• Notificación COTMAC.• Notificación Promotores.	1.	CONSTITUCIÓN SOCIEDAD MERCANTIL GESTORA. <ul style="list-style-type: none">• Solicitud Nombre Reg. Merc. Central Sec. Denominaciones.• Protocolización Escrit. Notarial con Estatutos Sociedad adaptados al Sistema de Gestión Empresarial.• Solicitud NIF Provisional Agencia Tributaria.• Impuesto Transmisiones y A.I.D.• Inscripción Registro Mercantil• CIF definitivo Agencia Tributaria..	1.	REDACCIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN <ul style="list-style-type: none">• Encargo Proyecto de Compensación• Redacción Proyecto Compensación.• Visado Proyecto Compensación.	1.	REDACCIÓN PROYECTOS URBANIZACIÓN P.U. <ul style="list-style-type: none">• Encargo Proyectos.• Redacción Proyectos Urbanización General.• Redacción Proyectos Urbanización Específicos: A.T., B.T. y Alumbrado Público, Telecomunicaciones, etc.• Realización Consultas Ayuntamiento y Empresas de Servicio.• Visados Profesionales.	1.	REDACCIÓN PROYECTO EDIFICACIÓN <ul style="list-style-type: none">• Encargo.• Visado.• Estudio Geotécnico del Terreno.
2.	TRAMITACIÓN INICIAL ISA <ul style="list-style-type: none">• Entrega ISA en Ayuntamiento.• Correcciones previas y Redacción corregidos.• Informe Técnico – Jurídico Municipal.• Aprobación Inicial Ayuntamiento.• Información Pública 45 días.• Informes Sectoriales Preceptivos.<ul style="list-style-type: none">- Cabildo.- Costas.- Carreteras.- Consejo Insular.- COTMAC.- Otros.• Resolución Alegaciones.• Acuerdo Municipal.	2.	REDACCIÓN PLAN ESPECIAL <ul style="list-style-type: none">• Levantamiento Taquimétrico• Encargo Plan Parcial + Estudio Tráfico, en su caso.• Redacción Plan Parcial + Estudio Tráfico.• Visado Profesional Plan Parcial	2.	ADQUISICIÓN Y/O APORTACIÓN PROPIEDADES DE LA U.E. A LA SOCIEDAD GESTORA. <ul style="list-style-type: none">• Levantamiento Taquimétrico.• Proyecto de Segregación y/o Agregación.• Solicitud Licencia de Segregación.• Informe Técnico - Jurídico.• Aprobación y Certificación Municipal.• Protocolización ante Notario.• Liquidación Impuesto.• Inscripción Registro de la Propiedad..	2.	TRAMITACIÓN INICIAL PROYECTO REPARCELACIÓN <ul style="list-style-type: none">• Solicitud Aprobación Proyecto Compensación.• Correcciones Previas Proyecto Compensación.• Redacción del Refundido.• Informe Técnico Jurídico.• Aprobación Inicial Proyecto Compensación.• Información Pública.• Citación Personal a los interesados.• Informe Técnico Jurídico de Alegaciones.	2.	TRAMITACIÓN PROYECTOS URBANIZACIÓN <ul style="list-style-type: none">• Entrega Proyecto Urbanización al Ayuntamiento.• Gestión Oficina Técnica y Empresas de Servicio.• Correcciones Previas y Redacción corregidos.• Informe Técnico – Jurídico.• Aprobación Inicial con Aprobación establecimiento Sistema de Compensación.• Aprobación Definitiva Municipal con Resolución Sistema de Compensación.	2.	SOLICITUD LICENCIA PROYECTO EDIFICACIÓN <ul style="list-style-type: none">• Entrega Ayuntamiento.• Autorizaciones específicas Sectoriales.• Correcciones Previas y Redacción corregidos• Informe Técnico – Jurídico.• Comisión de Gobierno Concesión de Licencia.• Licencia.• Escritura de Obra Nueva – Préstamo al Promotor.
3.	TRAMITACIÓN MEMORIA AMBIENTAL: M.A. <ul style="list-style-type: none">• Redacción Memoria Ambiental.• Remisión a la COTMAC: M.A. + “Plan Parcial”.• Informes Técnico – Jurídico COTMAC.• Aprobación con o sin correcciones.• Redacción Refundido.• Aprobación Definitiva COTMAC• Publicación BOC.	3.	TRAMITACIÓN INICIAL PLAN ESPECIAL <ul style="list-style-type: none">• Entrega Plan Parcial en Ayuntamiento.• Correcciones previas y Redacción corregidos.• Informe Técnico – Jurídico Municipal.• Aprobación Inicial del Plan Parcial por el Ayuntamiento.• Información Pública del Plan Parcial (30 días).• Informes Sectoriales Preceptivos no Vinculantes.<ul style="list-style-type: none">- Cabildo.- Costas.- Carreteras.- Consejo Insular.- COTMAC.- Otros.• Resolución Alegaciones.• Acuerdo Municipal.	3.	CONV. URBANÍSTICO DE EJECUCION EMPRESARIAL. (E.E.) <ul style="list-style-type: none">• Encargo Convenio.• Redacción Convenio.• Visado Profesional.• Publicación Anuncio en 2 Periódicos de la Iniciativa de Gestión.• Notificación Burofax a Propietarios.• Certificación Registral.• Escritura Notarial con:<ul style="list-style-type: none">- Compromisos Voluntarios. (art.119.4.g)- Oferta Propietarios.• Solicitud Establecimiento Sistema• Informe Técnico y Jurídico Municipal• Asunción Iniciativa Aprob. Inicial• Información Pública 30 días + Anuncio en 2 periódicos.• Incorporación Propietarios al Sistema• Informe Técnico Jurídico.• Alegaciones y Refundido.• Resolución Procedimiento con Aprobación Municipal de Convenio + Plan Especial + Proy. Urbanización	3.	TRAMITACIÓN DOCUMENTO DEFINITIVO <ul style="list-style-type: none">• Redacción del Refundido para Aprobación Definitiva.• Aprobación Definitiva Municipal.• Certificación Acuerdo Municipal.• Protocolización Notarial.• Inscripción en el Registro de las Propiedades Resultantes.	3.	CONTRATACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN. <ul style="list-style-type: none">• Subasta - Concurso.• Recepción y Análisis de Ofertas.• Adjudicación.• Contratación.	3.	CONTRATACIÓN OBRAS EDIFICACIÓN <ul style="list-style-type: none">• Subasta - Concurso.• Recepción y Análisis de Ofertas.• Adjudicación.• Contratación.
		4.	TRAMITACIÓN DOCUMENTO DEFINITIVO. <ul style="list-style-type: none">• Redacción Documento Definitivo.• Presentación en el Ayuntamiento.• Informe Técnico – Jurídico.• Aprobación Definitiva Ayuntamiento.• Remisión Cabildo - COTMAC.• Publicación BOC del Plan Parcial.					4.	EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN. <ul style="list-style-type: none">• Acta de Inicio de Obras.• Dirección de Obras.• Plan de Control de Calidad.	4.	EJECUCIÓN OBRAS EDIFICACIÓN <ul style="list-style-type: none">• Acta de Inicio de Obras.• Dirección de Obras.• Plan de Control de Calidad.
								5.	RECEPCIÓN TÉCNICA OBRAS DE URBANIZACIÓN. <ul style="list-style-type: none">• Recepción Provisional de Obras.• Mantenimiento y Conservación.• Certificado Final Obra de los Proyectos de Urbanización – Subrogación, Costes de Mantenimiento.• Recepción Provisional Obras Urbanización - Garantías.	5.	RECEPCIÓN OBRAS DE EDIFICACIÓN <ul style="list-style-type: none">• Recepción Provisional de Obras.• Certificado Final de Obras.• Escritura Declaración Obra Nueva y División Horizontal. Subrogación de Hipotecas.• Licencia de 1ª Ocupación• Cédula de Habitabilidad.• Alta Hacienda.• Conformación Comunidad de Propietarios.
								6.	ENTREGA OBRAS AL AYUNTAMIENTO. <ul style="list-style-type: none">• Solicitud de entrega.• Informes Técnicos Servicios Municipales y Empresas de Servicios.• Acta de Entrega de Obras y Devolución de Aavales.	6.	SOLICITUD ACOMETIDAS DE SERVICIOS <ul style="list-style-type: none">• Telefónica.• Unelco.• Agua Municipal.• Empresa Suministradora de Gas.
	MEMORIA AMBIENTAL Y PLAN PARCIAL SE UNEN EN LA TRAMITACIÓN DEFINITIVA ANTE LA COTMAC.		EL PLAN PARCIAL PUEDE TRAMITARSE CON INDEPENDENCIA DEL CONVENIO Y LA REPARCELACIÓN		CONVENIO Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE TIENEN QUE TRAMITAR CONJUNTAMENTE. PUEDE INCORPORAR EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.		EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN SE PUEDE TRAMITAR CON INDEPENDENCIA DE PLAN PARCIAL, CONVENIO Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN		SE TRAMITAN CONJUNTAMENTE CON EL CONVENIO DE COMPENSACIÓN		SE PUEDE SIMULTANEAR LA EDIFICACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ANEXO VII

URBANIZACIÓN	
FASES	PLAZO
1. REDACCIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN <ul style="list-style-type: none"> ▪ Encargo Proyectos ▪ Redacción Proyectos Urbanización ▪ MT, BT y Alumbrado Público ▪ Coordinación Plan Director Infraestructuras ▪ Realización Consultas Ayto. y Empresas de Servicio. ▪ Visados Profesionales ▪ Aprobación por Junta de Compensación 	4 meses
2. TRAMITACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrega Proyecto Urbanización Ayuntamiento. ▪ Gestión Oficina Técnica y Empresas de Servicio. ▪ Informe Técnico y Jurídico Ayuntamiento. ▪ Petición Informe CIAT. ▪ Petición Informe Metropolitano Cabildo ▪ Petición Informe Cabildo (Servicio Carretera) ▪ Aprobación Inicial con Aprobación establecimiento Sistema Privado de Compensación. ▪ Aprobación Definitiva Municipal con Resolución Sistema Privado de Compensación 	4 meses
3. CONTRATACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN <ul style="list-style-type: none"> ▪ Subasta – Concurso ▪ Recepción y Análisis de Ofertas ▪ Adjudicación ▪ Contratación 	2 meses
4. EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN <ul style="list-style-type: none"> ▪ Acta de Inicio de Obra ▪ Dirección de Obra ▪ Plan de Control de Calidad ▪ Ejecución de Obras 	18 meses
5. RECEPCIÓN TÉCNICA OBRAS DE URBANIZACIÓN <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recepción Provisional de Obras ▪ Mantenimiento y Conservación ▪ Certificado Final Obra de los Proyectos de Urbanización ▪ Subrogación Costes de Mantenimiento ▪ Recepción Provisional Obras Urbanización – Garantías 	2 meses
6. ENTREGA OBRAS AL AYUNTAMIENTO <ul style="list-style-type: none"> ▪ Solicitud de Entrega ▪ Informes Técnicos Servicios Municipales y Empresas de Servicios ▪ Acta de Entrega de Obras y Devolución de Avaes 	4 meses
TOTAL URBANIZACIÓN	34 meses

CRONOGRAMA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO Y DESIGNACIÓN	EUROS
Capítulo 1:Trabajos previos y Movimiento de Tierras	64.356,26
Capítulo 2: Red de Saneamiento. Aguas negras	75.613,39
Capítulo 3:Red de Saneamiento. Pluviales	74.044,20
Capítulo 4: Albañilería y fábricas	62.336,76
Capítulo 5: Instalaciones de Abastecimiento	42.012,92
Capítulo 6:Instalaciones Eléctricas (Media Tensión)	328.923,20
Capítulo 7:Instalaciones Eléctricas (Baja Tensión y Telecomunicaciones)	240.295,49
Capítulo 8: Instalaciones Eléctricas (Alumbrado Público)	88.636,52
Capítulo 9:Pavimentos	577.971,46
Capítulo 10: Mobiliario Urbano y Jardinería	152.998,89
Capítulo 11: Zonas Verdes	726.548,10
Capítulo 12: Varios	10.936,67
Capítulo 13: Seguridad y Salud	50.405,65
Capítulo 14: Ensayos	25.202,82
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	2.520.282,33
5% Gastos Generales	126.014,12
6% Beneficio Industrial	151.216,94
TOTAL	2.797.513,39
5% I.G.I.C.	139.875,67
TOTAL CONTRATA	2.937.389,06
HONORARIOS TÉCNICOS PROF. Y GASTOS DE GESTIÓN (20%) S/PEM	504.056,47
PRESUPUESTO TOTAL	3.441.445,52

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

ANEXO VIII

Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canaria (TRLOTC)

Artículo 35. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tendrán por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución, incluso de operaciones de reforma interior o renovación urbanas, en ámbitos de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable.

2. La ordenación pormenorizada comprenderá todas las determinaciones que sean precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.

3. Los Planes Parciales de Ordenación podrán ser formulados por cualquier Administración o particular, correspondiendo su tramitación y aprobación a los Ayuntamientos, previo informe no vinculante de los Cabildos Insulares y de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.

Artículo 36. Reservas y estándares de ordenación en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

1. Los instrumentos de ordenación que tengan por objeto la ordenación pormenorizada de ámbitos completos en suelo urbano no consolidado por la urbanización y de sectores en suelo urbanizable, deberán observar las siguientes reglas sustantivas de ordenación:

- a. En suelo cuyo destino sea predominantemente residencial:
 1. Una densidad máxima de 400 habitantes por hectárea, referida a la superficie total del ámbito objeto del Plan, que podrá elevarse hasta 500 habitantes por hectárea en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
 2. Una edificabilidad bruta máxima de 1,20 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo, referida a la superficie total del ámbito ordenado, que podrá elevarse hasta 1,50 metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de suelo en los suelos urbanos de renovación y rehabilitación.
 3. Una reserva mínima de 40 metros cuadrados de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada cien metros cuadrados de edificación; de esa reserva, al menos el 50 % corresponderá a los espacios libres públicos. Reglamentariamente, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado de escasa entidad que se determinen, podrá minorarse esta reserva, en atención a la dificultad o imposibilidad de la materialización de las operaciones de cesión.
 4. Una previsión de al menos una plaza de aparcamiento fuera de la red viaria, por cada vivienda, según se establezca reglamentariamente.
- b. En el suelo turístico: una reserva mínima de 50 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación, destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales al menos 30 metros cuadrados por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres públicos y como máximo siete metros cuadrados por cada 100 de edificación a dotaciones.
- c. En el suelo con destino industrial o dedicado a actividades del sector económico terciario:
 1. Una reserva de suelo destinada a espacios libres públicos de al menos el 10 % de la superficie total ordenada.
 2. Una reserva de suelo con destino a dotaciones de al menos el uno por ciento de la superficie total ordenada.
 3. Una reserva de suelo con destino a equipamientos de al menos el tres por ciento de la superficie total ordenada.

2. Las reservas de sistemas generales establecidas en el planeamiento general no serán computables para el cumplimiento de las prescritas en este artículo.

3. Reglamentariamente, y sin minoración de su superficie, se modularán las reservas de suelo establecidas en este artículo en función de las características de los ámbitos y sectores.

Artículo 52. Suelo urbanizable: definición.

1. Integrarán el suelo urbanizable los terrenos que el planeamiento general urbanístico adscriba, mediante su clasificación, a esta clase de suelo por ser susceptibles de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine.

2. La clasificación deberá realizarse en forma tal que:

- a. La superficie de los terrenos correspondientes, salvo determinación distinta del planeamiento de ordenación territorial, sea contigua y no presente solución de continuidad alguna respecto de la de los terrenos clasificados como suelo urbano y de acuerdo, en todo caso, con los criterios establecidos por las Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
- b. Los aprovechamientos asignados por el planeamiento al conjunto de las diversas categorías de suelo urbanizable deberán ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, conforme a los criterios fijados por las Normas Técnicas de Planeamiento Urbanístico.

Artículo 53. Suelo urbanizable: categorías.

1. El suelo urbanizable se dividirá en sectorizado y no sectorizado, según se haya o no producido la delimitación de sectores.
2. El suelo sectorizado será ordenado cuando se haya producido directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución de los usos de carácter residencial no turísticos, industrial o terciario no estratégicos. Mientras esta ordenación no se hubiere producido, el suelo sectorizado quedará como no ordenado.
3. El suelo urbanizable no sectorizado podrá adoptar alguna de las categorías siguientes:
 - a. Suelo urbanizable turístico, aquel para el que el planeamiento disponga ese uso.
 - b. Suelo urbanizable estratégico, el reservado por el planeamiento para la localización o el ejercicio de actividades industriales o del sector terciario relevantes para el desarrollo económico o social insular o autonómico.
 - c. Suelo urbanizable diferido, integrado por el restante suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 70. Régimen jurídico del suelo urbanizable no ordenado.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no ordenado, además de los derechos reconocidos con carácter general en el artículo 68 de este texto refundido, tendrán derecho a que por el órgano competente se determine su ordenación pormenorizada, pudiendo formular e instar a la tramitación y aprobación del pertinente Plan Parcial sobre el sector correspondiente, salvo cuando éste tenga asignado un sistema de ejecución pública. El ejercicio de este derecho se acomodará al procedimiento establecido en el artículo 103 del presente texto refundido.

2. Sólo podrán autorizarse en este tipo de suelo las obras siguientes:

- a. Las que correspondan a sistemas generales.
- b. Las de carácter provisional a que se refiere el artículo 61.

Artículo 84. Reparcelación urbanística.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

- a. La regularización de las fincas existentes.
- b. La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- c. La adjudicación al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- d. La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de actuación y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- e. La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo destinado a un sistema general incluido o adscrito a la unidad de actuación de que se trate.
- f. La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.

3. La adjudicación de fincas para la sustitución a que se refiere la letra f del número anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

- a. La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización.
- b. La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

4. La delimitación de la unidad de actuación coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa.

5. Reglamentariamente se determinará:

- a. Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el número anterior.
- b. La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación.
- c. El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que, en todo caso, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:
 1. Información pública por plazo mínimo de veinte días.
 2. Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

3. Audiencia por plazo de diez días, sin necesidad de nueva información pública, de los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y aquéllos que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
4. Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, del único requerimiento posible de subsanación de deficiencias de la aportada, que sólo podrá practicarse dentro de los quince días siguientes a aquella presentación. La no notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entenderla aprobada por acto presunto.

Artículo 94. Características y requisitos de las unidades de actuación.

Las características y requisitos de las unidades de actuación se fijarán reglamentariamente, garantizando el cumplimiento de los deberes legales y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

Artículo 95. Delimitación de las unidades de actuación.

La alteración de la delimitación de las unidades de actuación requerirá la modificación del planeamiento de ordenación urbanística que las haya establecido.

Artículo 96. Sistemas de ejecución.

1. Para cada ámbito o sector o, en su caso, unidad de actuación, el planeamiento de ordenación urbanístico y, en su caso, territorial deberá optar expresamente entre los sistemas de ejecución privada y pública para el desarrollo de la actividad de ejecución, especificando, además y sólo cuando opte por los segundos, el concreto sistema elegido.


El cambio de la opción establecida en el planeamiento requerirá la tramitación del procedimiento dirigido a tal fin, iniciado de oficio o a instancia de parte, en el que deberá celebrarse información pública por el plazo mínimo de veinte días.

2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:

- a. Sistemas de ejecución privada:
 1. Concierto.
 2. Compensación.
 3. Ejecución empresarial.
- b. Sistemas de ejecución pública:
 1. Cooperación.
 2. Expropiación.
 3. Ejecución forzosa.

Artículo 97. Elección del sistema de ejecución.

El sistema de ejecución se determinará conforme a las siguientes reglas:

- a. En suelo urbano y urbanizable:
 1. Preferencia de los sistemas de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.
 2. Entre los sistemas de ejecución pública tendrá carácter preferente el de cooperación. El sistema de expropiación, que tendrá carácter excepcional, deberá basarse en motivos suficientes de interés público que lo justifiquen.
- b. En asentamientos en suelo rústico:
- c.
 1.  Preferencia de la expropiación forzosa y la ejecución mediante obras públicas ordinarias con imposición de contribuciones especiales, para la adquisición del suelo preciso para los sistemas generales, sistemas locales y equipamientos públicos y la ejecución de los mismos.
 2. Preferencia, en los restantes supuestos, del sistema de ejecución pública por cooperación con reparcelación económica.
- d. En sistemas generales: preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Artículo 98. Afectación real de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

El establecimiento del sistema de ejecución determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector, ámbito o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles, afectación que se deberá hacer constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 100. Determinación del sistema de ejecución: iniciativa para su establecimiento.

1. Cuando el planeamiento de ordenación urbanística o, en su caso, el territorial haya optado por los sistemas de ejecución privada, la iniciativa para el establecimiento del concreto sistema de ejecución podrá ser adoptada, durante el año inmediato siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento que le otorgue cobertura, por cualquiera de los propietarios de suelo incluido en el sector, ámbito o, en su caso, la unidad de actuación.

Transcurrido un año desde la referida publicación, además, cualquier persona, aunque no sea propietaria de suelo, siempre que la iniciativa se refiera a un sector, ámbito o a una unidad de actuación con uso predominante residencial, industrial o terciario no turístico.

2. Reglamentariamente se determinará la documentación que debe aportarse, en cada supuesto, ante el Ayuntamiento competente, así como las reglas de admisibilidad y el procedimiento de las iniciativas y alternativas que se formulen.

Artículo 102. Resolución del procedimiento.

1. El Pleno de la Corporación Municipal, a la vista del resultado de la información pública y de la audiencia de los titulares de derechos dominicales afectados por la iniciativa, resolverá:

- a. Denegando motivadamente la aprobación definitiva.
- b. Motivadamente y de forma simultánea y conjunta:
 1. Aprobando definitivamente el planeamiento preciso y el proyecto de urbanización con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, correspondan.
 2. Estableciendo el concreto sistema de ejecución privada.
 3. Atribuyendo el ejercicio de la ejecución a quien o quienes hayan presentado la alternativa más conveniente a los intereses generales conforme a los criterios establecidos en el presente artículo.

2. En los procedimientos seguidos a iniciativa formulada dentro del primer año de vigencia del planeamiento de ordenación urbanística que delimite el sector, ámbito o, en su caso, la unidad de actuación, se observarán las siguientes reglas:

- a. De alcanzarse en el período de información pública, la adhesión a la iniciativa de un número de propietarios que representen el 50 % o más de la totalidad de la superficie de la unidad de actuación, el Ayuntamiento en Pleno deberá rechazar todas las alternativas formuladas a aquella y establecer el sistema de ejecución por compensación.
- b. De no darse el supuesto previsto en la letra anterior, el Ayuntamiento en Pleno, previo estudio de las alegaciones y alternativas presentadas, elegirá entre la iniciativa y sus alternativas, dando preferencia a la que haya obtenido mayor respaldo de los propietarios, con establecimiento del sistema de ejecución empresarial, y procederá, en todo caso, a la notificación individualizada a los autores de la iniciativa y las alternativas de la decisión adoptada.
- c. Cuando la iniciativa sea del propietario único o de la totalidad de los propietarios, se prescindirá de la citación a los propietarios y de los trámites relacionados con las alternativas, procediendo la atribución de la adjudicación a la iniciativa formulada y el establecimiento del sistema de concierto.

3. En los procedimientos derivados de iniciativa formulada por no propietario, el Ayuntamiento en Pleno elegirá de entre la iniciativa y sus alternativas la que considere adecuada al interés general urbanístico, con establecimiento, según proceda, de los sistemas de concierto o, en su caso, de compensación, si la elegida estuviera respaldada por, al menos, propietarios que representen el 50 % de la superficie de suelo afectada, respectivamente, o del sistema de ejecución empresarial, en otro caso. Esta resolución deberá comunicarse en acto público celebrado a tal fin y al que deberán ser convocados personalmente cuantos hubieran presentado alternativas en el procedimiento, así como, en su caso, el promotor de la iniciativa. La comunicación en dicho acto surtirá los efectos propios de la notificación individual, siempre que en él se haga entrega de documento que satisfaga las exigencias legales de ésta.

Si la iniciativa o, en su caso, alternativa beneficiaria de la ejecución y el establecimiento del sistema no estuviera respaldada por propietarios que representen al menos el 25 % de la superficie total, la adjudicación de la ejecución y el establecimiento del sistema a que se refiere el párrafo anterior se entenderán provisionales hasta que hayan transcurrido quince días desde la celebración del acto público de comunicación de la pertinente resolución.

4. Dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, podrán ejercitar el derecho de preferencia a la adjudicación en el orden siguiente:

- a. El propietario único o la totalidad de los propietarios, presentando el convenio urbanístico inicialmente aportado con las modificaciones precisas para la plena adaptación de su contenido a la solución de ejecución beneficiaria de la resolución adoptada por el Ayuntamiento.

El ejercicio del derecho dará lugar, en este caso, a la conversión del sistema provisionalmente establecido en el de concierto, quedando sin efecto la atribución de la ejecución efectuada con carácter provisional.

- b. Los propietarios individuales de más del 50 % del suelo afectado por la actuación, de forma individual o adoptando cualquier forma social civil o mercantil, o de asociación administrativa.

El ejercicio del derecho dará lugar en este caso, bien sólo a la sustitución del beneficiario de la ejecución, bien, además, a la conversión del sistema provisionalmente establecido en el de compensación.

- c. El o los promotores de la iniciativa o la alternativa, presentando la documentación necesaria para la plena adaptación de su iniciativa o alternativa a la solución de ejecución beneficiaria de la resolución adoptada por el Ayuntamiento.
- d. Las empresas públicas y entes consorciales administrativos.
- e. Las sociedades mercantiles, salvo en el supuesto previsto en el apartado b) precedente.

5. Dentro de los diez días siguientes a la comprobación de la plena asunción de todas las condiciones de la solución de ejecución adoptada por el Ayuntamiento en Pleno, y en todo caso antes de transcurridos treinta días del ejercicio de derecho de preferencia a la adjudicación, el Alcalde deberá dictar resolución efectuando, según proceda, las declaraciones que correspondan conforme a lo dispuesto en el número anterior, que implicarán la aprobación del convenio o documentación aportados, o las de no haber lugar a la adjudicación preferente, y el carácter definitivo de la acordada por el Ayuntamiento en Pleno.

6. Las resoluciones municipales de las que resulte, con carácter definitivo, la atribución de la ejecución y el establecimiento del sistema de ejecución deberán ser notificadas a los interesados y publicadas, además, en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 117. Características del sistema de ejecución.

En el sistema de ejecución empresarial:

- a. El beneficiario de la atribución de la ejecución asumirá la entera actividad y deberá realizar ésta conforme al convenio urbanístico de ejecución aprobado y suscrito con el Ayuntamiento y la oferta efectuada a los propietarios de suelo, así como los restantes compromisos asumidos voluntariamente.
- b. El Ayuntamiento aprobará el convenio urbanístico de ejecución que fija las condiciones del sistema y la oferta formulada a los propietarios de suelo y dirigirá, supervisará, intervendrá y controlará la actividad de ejecución.

Artículo 118. Forma de gestión del sistema y las reglas básicas de la misma.

1. En el sistema de ejecución empresarial la gestión de la actividad podrá ser realizada:

- a. Directamente por la persona física o jurídica a la que se haya atribuido la ejecución.
- b. A través de sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital deberán poder participar los propietarios de suelo que lo deseen.

2. La gestión del sistema deberá ajustarse en todo caso a las siguientes reglas:

- a. El establecimiento del sistema determinará la iniciación del procedimiento expropiatorio respecto de los bienes de los propietarios que no acepten la oferta de compra ni se incorporen al sistema, en su caso, mediante participación en la sociedad mercantil constituida para la gestión de éste.
- b. La persona responsable de la ejecución estará habilitada para incorporar a la gestión por él asumida, en cualquier momento y en las condiciones que libremente pacten entre sí, a todos o algunos de los
- c. propietarios de suelo, previa solicitud a la Administración actuante de la liberación del bien o bienes sujetos a expropiación y resolución favorable de aquélla. Los pactos así establecidos tendrán naturaleza jurídico-privada, producirán los efectos de la reparcelación y no alterarán las condiciones del convenio urbanístico por el que se rija la ejecución.
- d. Cuando algunos de los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación, ámbito o sector, o todos ellos, rechacen expresa o tácitamente las ofertas de compra y de incorporación al proceso urbanizador, el adjudicatario estará habilitado para optar entre:
 - a. Solicitar del Ayuntamiento el levantamiento de un acta en la que conste, al menos: el lugar y fecha de su otorgamiento, la Administración actuante, la situación registral de los terrenos afectados y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes donde se hará efectivo.

El acta, que se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes, servirá a la persona responsable de la ejecución como título ejecutivo habilitante para ocupar los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Hasta tanto se adjudique a los propietarios las parcelas o solares edificables resultantes de la urbanización, aquella persona actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas.

- b. Fundar una entidad urbanística de tenencia de bienes de duración limitada, que se regirá en todo lo no dispuesto por este Texto Refundido y sus normas de desarrollo por la legislación reguladora de las sociedades de responsabilidad limitada y que tendrá personalidad jurídica desde la inscripción de la escritura pública de constitución en la que consten el acuerdo de creación y los estatutos sociales en el registro administrativo de entidades urbanísticas.

Todos los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación no incorporados aún al sistema deberán suscribir el capital social de la entidad mediante la aportación de los terrenos y bienes de que sean titulares. A tal efecto, la Administración actuante, a instancia de la persona responsable de la ejecución, levantará acta comprensiva de los terrenos y bienes aportados por cada socio, su situación registral y su titular inscrito, su superficie, el aprovechamiento urbanístico que les corresponde y las parcelas o solares edificables resultantes en las que se hará efectivo, así como del número de títulos representativos del capital de la entidad que

correspondan a cada socio, en proporción al aprovechamiento de que sea titular. Dicha acta se integrará en la escritura de constitución de la sociedad, se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes y constituirá título ejecutivo habilitante para la ocupación por la entidad de los terrenos afectados y producirá los efectos de la reparcelación. Cuando alguno de los propietarios afectados no concurra al acto de constitución de la entidad, se le aplicará lo previsto en la letra a anterior a efectos de la determinación de las parcelas o solares edificables resultantes que proceda adjudicarle.

La entidad a que se refiere el párrafo anterior tendrá por objeto la mera tenencia de los terrenos y bienes correspondientes. Su administración corresponderá en todo caso y hasta su disolución a la persona física o jurídica responsable de la ejecución, que actuará como fiduciaria con poder para enajenar las parcelas propiedad de la entidad en los términos de la letra d siguiente y será responsable de su gestión ante los socios en los términos prescritos en la legislación mercantil, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o penal en que pudiera incurrir. Concluido el proceso urbanizador, la entidad será liquidada y disuelta, mediante la adjudicación a cada socio de las parcelas o solares edificables resultantes que le correspondan. Procederá igualmente la disolución de la sociedad en los supuestos de cambio o sustitución del sistema de ejecución.

- c. Abonar el justiprecio como beneficiario de la expropiación.
- e. En cualquiera de los supuestos de los apartados 1 y 2 de la letra c anterior, la persona responsable de la ejecución, para poder proceder a enajenar terrenos de la unidad de actuación que no sean de su propiedad o constituir garantías reales sobre ellos, precisará la autorización previa de la Administración actuante. Cuando, concluido el proceso de urbanización, no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas o solares edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle.

Artículo 119. Convenio urbanístico de ejecución empresarial.

1. El establecimiento del sistema de ejecución empresarial requerirá la aprobación y suscripción de convenio urbanístico de ejecución empresarial, formalizado en escritura pública.
2. El convenio urbanístico tendrá carácter jurídico-administrativo y tendrá por objeto el establecimiento de los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento capaz de legitimar esta última, respetando en todo caso las reglas legales básicas de aquella gestión fijadas en el artículo anterior.
3. La aprobación de los convenios con motivo del establecimiento del sistema:
 - a. Sólo podrá denegarse por razones de legalidad.
 - b. Determinará la vinculación a los mismos del Ayuntamiento.
 - c. Quedará condicionada, en todo caso, a la efectiva prestación de las garantías ofrecidas para asegurar la ejecución.
4. Los convenios urbanísticos de ejecución empresarial deberán contener, en todo caso:
 - a. Las bases de la actuación, incluyendo la programación temporal de la urbanización y, en su caso, la edificación.
 - b. Los estatutos y el acuerdo de creación de la sociedad mercantil a que se refiere la letra b del número 1 del artículo anterior, cuando proceda.
 - c. Las garantías ofrecidas para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que no podrán ser inferiores al 15 % del valor del importe total previsto para las obras de urbanización. Las garantías podrán consistir en la afectación real de fincas originarias al cumplimiento de los deberes y obligaciones derivados del sistema.
 - d. El procedimiento de liquidación final de la actuación.
 - e. La forma de conservación de la urbanización, una vez ejecutada.
 - f. Las previsiones y los compromisos sobre la edificación.
 - g. En su caso, los compromisos complementarios voluntariamente asumidos.

5. Reglamentariamente se precisará el contenido documental de los convenios urbanísticos de ejecución empresarial.

Artículo 238. Publicidad de los convenios.

1. En las Consejerías competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, medio ambiente y conservación de la naturaleza y en todos los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.
2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.
3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones practicadas y de los documentos custodiados en los mismos.

DECRETO 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (RGUCan)

Artículo 5.- Requisitos para iniciar la actividad de gestión y ejecución.

1.El ejercicio de la actividad de gestión y ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la previa aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada exigible de acuerdo al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y a los Reglamentos que lo desarrollan, según la clase y categoría de suelo, sin perjuicio de los supuestos en los que el ejercicio de tal actividad comience con la presentación de iniciativas que contengan el desarrollo completo de dicha ordenación pormenorizada.

2. Cuando el ejercicio de la actividad tenga por objeto la ejecución sistemática del planeamiento en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, además del requisito establecido en el número anterior, será necesaria la delimitación de la unidad de actuación que corresponda y la determinación del sistema de ejecución para su desarrollo.

Artículo 12.- Formas de intervención privada en la gestión y ejecución.

La participación de los particulares en la actividad de gestión y ejecución de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, podrá tener lugar:

- a) En régimen de colaboración con las Administraciones Públicas, a través de su participación en consorcios, sociedades mixtas o entidades urbanísticas de cooperación.
- b) En régimen de adjudicatarios de la gestión y ejecución del planeamiento, bien directamente o a través de sociedades mercantiles constituidas al efecto, o de entidades urbanísticas de gestión, según el sistema de ejecución privada que se establezca y la forma de gestión que adopten, de acuerdo a la regulación establecida en el Título III de este Reglamento para cada uno de los sistemas previstos legalmente.
- c) Asumiendo directamente la ejecución material del planeamiento para el cumplimiento total de los deberes y obligaciones derivados del régimen del suelo y de la ordenación urbanística.

Artículo 21.- Unidades de referencia para actuaciones de gestión urbanística.

1. Los ámbitos y sectores delimitados por el planeamiento o, en su caso, las unidades de actuación en que éste los divida, actúan como unidades espaciales de referencia para desarrollar en ellos las actuaciones y operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución efectiva y completa de la ordenación, garantizando el cumplimiento conjunto de los deberes y obligaciones establecidos legalmente y la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, incluido el coste de la gestión y ejecución, realizándose todo ello a través del sistema de ejecución que se determine.

2. A los efectos de la regulación contenida en este Reglamento se consideran unidades de referencia para la gestión urbanística:

- a) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el planeamiento delimite y considere a efectos de su gestión y ejecución como una sola unidad de actuación o, en su caso, las unidades de actuación en las que el planeamiento divida dichos ámbitos.